

COPA...

[COMUNE DI ORTUCCHIO]
◦L'AQUILA◦

- REGOLAMENTO EDILIZIO -

(Redatto ai sensi dell' Art. 16 della Legge Regione Abruzzo 27.4.1995 n.70)

(APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE)

(N. 15 DEL 04.07.2001)

TITOLO I
NORME GENERALI

CAPO I
Norme Preliminari

Art.1

Regolamento Edilizio contenuti generali.
Tutte le attività di trasformazione Urbanistica e edilizia nel territorio Comunale, previste dal P.R.G., si attuano applicando tutte le norme e le prescrizioni del presente Regolamento Edilizio.

Art.2

Riferimento alle disposizioni legislative generali.
A norma dell'articolo n. 871 del Codice Civile, per quanto non specificatamente indicato nel Regolamento Edilizio Comunale si applicano le vigenti disposizioni di leggi in materia, e previa deliberazione del Consiglio Comunale tutte le modifiche da apportarsi nel tempo a detto Regolamento Edilizio.

CAPO II

Commissione Edilizia - Urbanistica Comunale (CEUC)

Art.3

Riferimento alle disposizioni legislative regionali;
La commissione edilizia urbanistica Comunale, quale organismo di consulenza tecnica in materia di edilizia e urbanistica, è costituita dal Comune di Ortucchio in conformità a quanto disposto dall'articolo 16 della Legge Regione Abruzzo 27.04.1995 n.70.

Art.4

Asseverazione dei progetti per la richiesta di Concessione edilizia da parte dei tecnici redattori;
Qualora la Commissione Edilizia non esprima il proprio parere sulle domande di concessione edilizia nei termini di legge, il responsabile del procedimento richiede al tecnico redattore del progetto, abilitato alla professione ed iscritto all'albo professionale di competenza, l'asseverazione sotto forma di dichiarazione al progetto presentato. In tale asseverazione il tecnico progettista deve dichiarare sotto la propria responsabilità di essere cosciente di tutte le norme vigenti in materia di edilizia ed urbanistica, di aver rispettato nella redazione del progetto tutte le norme e prescrizione del Regolamento Edilizio Comunale, delle Norme di Attuazione del P.R.G. (e degli altri strumenti di pianificazione territoriali se esistenti), dei calcoli delle superfici e dei volumi, nonché degli oneri concessori da versare al Comune per il

rilascio della Concessione Edilizia. Nella stessa asseverazione il tecnico deve dichiarare di essere in regola con i versamenti contributivi presso le casse di previdenza ed assistenza di categoria.

Quindi presentata la pratica il responsabile del procedimento, avrà il compito di controllare che la documentazione sia stata depositata con i documenti richiesti, formulerà la proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo e redigerà una relazione scritta indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

I progetti depositati, nonché le asseverazioni, le varianti, le certificazioni, ecc., sono atti pubblici.

Il tecnico progettista assume la veste di incaricato di pubblico servizio.

Art.5

Ambiti e competenze della Commissione edilizia - urbanistica comunale.

La commissione edilizia - urbanistica esprime pareri obbligatori, non vincolanti, sulle richieste di concessione edilizia e relative varianti, sui piani di lottizzazione, sull'annullamento, la revoca e la decadenza di Concessioni Edilizie già rilasciate.

Esprime inoltre, dietro formale richiesta, pareri facoltativi al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, al Segretario Comunale, al Direttore Generale del Comune, ed al Sindaco:

- sulla disciplina edilizia urbanistica;
- sul P.R.G., P.R.E., sui Piani Attuativi di P.R.G. di interesse pubblico o privato;
- in merito alle interpretazioni legislative in materia di edilizia, territorio, urbanistica, ecc.;
- sui Piani Territoriali della Provincia, sui progetti speciali e Piani di settore sovracomunali;
- sulle trasformazioni degli ambienti nell'ambito comunale;
- in merito a Concessioni Edilizie precedentemente rilasciate e loro varianti;
- sulle congruità urbanistiche delle opere pubbliche del Comune
- sugli interventi di trasformazione degli edifici esistenti, sia di interesse pubblico sia privato, e anche in merito alle trasformazioni delle destinazioni d'uso;
- in merito al rinnovo delle Concessioni Edilizie già rilasciate;
- sull'inserimento ambientale dei manufatti edilizi del centro storico, e in quelli sottoposti a vincolo di cui alla L.29 giugno 1939 n.1497 e successive modifiche ed integrazioni (tale parere deve essere espresso secondo quanto previsto dalle vigenti norme

rilascio della Concessione Edilizia. Nella stessa asseverazione il tecnico deve dichiarare di essere in regola con i versamenti contributivi presso le casse di previdenza ed assistenza di categoria.

Quindi presentata la pratica il responsabile del procedimento, avrà il compito di controllare che la documentazione sia stata depositata con i documenti richiesti, formulerà la proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo e redigerà una relazione scritta indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

I progetti depositati, nonché le asseverazioni, le varianti, le certificazioni, ecc., sono atti pubblici.

Il tecnico progettista assume la veste di incaricato di pubblico servizio.

Art.5

Ambiti e competenze della Commissione edilizia - urbanistica comunale.

La commissione edilizia - urbanistica esprime pareri obbligatori, non vincolanti, sulle richieste di concessione edilizia e relative varianti, sui piani di lottizzazione, sull'annullamento, la revoca e la decadenza di Concessioni Edilizie già rilasciate.

Esprime inoltre, dietro formale richiesta, pareri facoltativi al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, al Segretario Comunale, al Direttore Generale del Comune, ed al Sindaco:

- sulla disciplina edilizia urbanistica;
- sul P.R.G., P.R.E., sui Piani Attuativi di P.R.G. di interesse pubblico o privato;
- in merito alle interpretazioni legislative in materia di edilizia, territorio, urbanistica, ecc.;
- sui Piani Territoriali della Provincia, sui progetti speciali e Piani di settore sovracomunali;
- sulle trasformazioni degli ambienti nell'ambito comunale;
- in merito a Concessioni Edilizie precedentemente rilasciate e loro varianti;
- sulle congruità urbanistiche delle opere pubbliche del Comune
- sugli interventi di trasformazione degli edifici esistenti, sia di interesse pubblico sia privato, e anche in merito alle trasformazioni delle destinazioni d'uso;
- in merito al rinnovo delle Concessioni Edilizie già rilasciate;
- sull'inserimento ambientale dei manufatti edilizi del centro storico, e in quelli sottoposti a vincolo di cui alla L.29 giugno 1939 n.1497 e successive modifiche ed integrazioni (tale parere deve essere espresso secondo quanto previsto dalle vigenti norme

- della Legge sopra richiamata, e anche quanto previsto dalle Legge Regionale n. 66 del 09 maggio 1990);
- su ogni tutti gli altri casi riguardanti la materia edilizia o urbanistica non citati in precedenza.

Art.6

Composizione della Commissione edilizia - urbanistica comunale.

La commissione edilizia urbanistica Comunale è composta da cinque(5)membri, di cui tre (3) professionisti che abbiano maturato una esperienza di almeno cinque anni nel campo professionale di appartenenza, da ricercare tra:

- Architetti;
- Ingegneri;
- Geologi;
- Medici generici, specialisti, veterinari;
- Avvocati, commercialisti;
- Geometri, Periti, Amministrativi;
- Esperti del settore con provata documentazione.

Art.7

Funzionamento della Commissione edilizia - urbanistica comunale.

Il funzionamento della Commissione edilizia - urbanistica comunale è disciplinato da apposito regolamento.

7.a) - Costituzione e compiti della Commissione edilizia - urbanistica comunale.

La Commissione è costituita dai membri elettivi indicati dal precedente art.6. I membri elettivi sono nominati su proposta della Giunta Comunale con deliberazione del Consiglio Comunale e durano in carica due (2) anni e sei (6) mesi. Gli stessi membri non potranno essere riconfermati per più di due mandati consecutivi. Relativamente alla scelta dei professionisti da nominare, almeno 30 giorni prima della nomina, il Dirigente il Settore Urbanistica emette un avviso pubblico, trasmesso agli Ordini professionali, con il quale richiede, ai professionisti che intendono far parte di detta Commissione, i curricula professionali che devono essere spediti entro 10 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso. Il Dirigente sottoporra all'attenzione della Giunta Comunale che dovrà proporre al Consiglio Comunale i nomi dei professionisti scelti tra coloro che hanno risposto all'avviso richiedendo di far parte della Commissione edilizia Comunale. I Professionisti che possono far parte della Commissione Edilizia-Urbanistica debbono avere almeno due dei requisiti di seguito previsti:

- hanno anzianità di iscrizione al proprio Ordine, Collegio, Categoria Professionale non inferiore ad anni 5 (cinque);

- hanno effettivamente svolto attività professionale nel loro settore di competenza almeno negli ultimi 5 anni;
- sono regolarmente iscritti al proprio Ordine, Collegio o Categoria Professionale al momento della nomina, ove richiesto.

La commissione si ritiene validamente costituita con la presenza di almeno tre dei suoi membri.

7.b) - Presidente

La Commissione è presieduta a turno da uno dei membri, che dura in carica mesi sei (6). A tal fine, al momento dell'insediamento, con la presidenza temporanea del Dirigente del Settore urbanistica, si tiene una votazione in base alla quale viene stilato l'elenco dei commissari che si alterneranno alla presidenza per il periodo di durata della Commissione nominata. Il presidente convoca, presiede e disciplina le sedute ed assegna i tempi di intervento ai Commissari, nomina un Vicepresidente che in sua assenza ne fa le veci.

7.c) - Segretario

Le funzioni di segretario sono svolte dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o da un dipendente comunale capace allo scopo designato dal Dirigente. Il Segretario provvederà a redigere sommario verbale delle riunioni annotando i presenti, i riferimenti alle pratiche, la sintesi della discussione, il parere per esteso e ciò che i Commissari esplicitamente chiederanno di verbalizzare. Lo stesso provvederà a redigere semestralmente un verbale con annotazione delle presenze da inviare al Dirigente.

7.d) - Assenza e decadenza dei membri.

Il membro che non partecipa, senza giustificato motivo, a quattro sedute consecutive viene dichiarato decaduto con provvedimento del Responsabile del Servizio su segnalazione obbligatoria del Presidente pro-tempore della Commissione Edilizia e sarà sostituito entro 30 giorni dalla data del provvedimento di decadenza con altra persona appartenente alla stessa categoria, ordine o albo. Viene altresì dichiarato decaduto e quindi sostituito con le modalità di cui sopra il Commissario che risulterà assente nel 50% delle riunioni tenutesi nell'arco di sei mesi. Nel computo delle assenze vanno conteggiate, per gli assenti, anche le sedute andate deserte. A tal fine il segretario della Commissione effettuerà i relativi riscontri, ed obbligatoriamente sarà tenuto a comunicare i risultati al Presidente pro-tempore della commissione edilizia per i consequenziali provvedimenti.

7.e) - Durata in carica

La Commissione edilizia urbanistica Comunale, fatte salve le statuizioni al punto 7.a), decade nel momento in cui l'Amministrazione nomina i nuovi membri.

CAPO III

Tipologia degli interventi

Art.8

Manutenzione ordinaria

Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano: riparazione, rinnovamento e sostituzione senza modifica di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni interne, intonaci rivestimenti interni; riparazione, integrazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione e la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Art.9

Manutenzione straordinaria

Sono di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano: tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento degli intonaci o altri rivestimenti esterni, parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne, parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali, architravi, solai, coperture senza che ciò comporti variazioni delle quote superiori e inferiori delle strutture stesse; demolizioni con spostamenti di tramezzi divisorii non portanti; destinazione o riattamento di locali interni esistenti a servizi igienici e impianti tecnici; rifacimento degli elementi architettonici esterni, inferriate, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, ecc., purché senza cambiamenti di dimensioni e disegno.

E' comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione qualsiasi modifica: della posizione delle aperture esterne; della posizione planimetrica delle scale; della pendenza delle coperture.

L'Amministrazione Comunale può richiedere, nell'ambito della straordinaria manutenzione, l'adozione di materiali e tinteggiature idonee e la rimozione di elementi costruttivi e decorativi aggiuntivi al fabbricato originario.

Art.10

Restauro scientifico.

Gli interventi di restauro scientifico riguardano le particelle edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi e caratteri architettonici o artistici, ivi compresi gli immobili vincolati ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n.1089.

il tipo di intervento prevede:

9.a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:

- il restauro e/o il ripristino dei fronti esterni ed interni (corti, cortili, ecc);
- il restauro e/o il ripristino degli ambienti interni;
- la ricostruzione fisiologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione e/o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;
- la conservazione e/o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, ecc..

9.b) Restauro scientifico di tipo B - il consolidamento con sostituzioni delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne sia esterne;
- solai e volte;
- tetto, con il ripristino del manto di copertura originale.

9.c) La eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.

9.d) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Art.11.

Risanamento conservativo

Gli interventi di risanamento conservativo riguardano le particelle edilizie nel centro storico in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico.

Il tipo di intervento prevede:

10.a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto riguarda il

ripristino dei valori originali, mediante:

- il restauro e/o il ripristino dei fronti esterni ed interni (corti, cortili, ecc); su questi sono consentite modifiche purché non venga alterata la unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni, solo nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza.

10.b) La conservazione ed il ripristino tipologico mediante:

- interventi atti a ripristinare e/o mantenere i collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici, ecc.;

- interventi atti a ripristinare e/o mantenere, la forma, la dimensione ed i rapporti esistenti fra l'unità edilizia e le aree scoperte.

10.c) Il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali (a meno di disposizione diverse ordinate da uffici quali il Genio Civile, i Vigili del Fuoco, Protezione Civile, ecc.):

- murature portanti sia interne sia esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale.
- 10.d) La eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.
- 10.d) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari.

Art.12

Ripristino tipologico

Gli interventi riguardano le particelle edilizie del centro storico fatiscenti, parzialmente demolite o i ruderi. Tale ripristino tipologico si attua mediante:

- interventi atti a ripristinare i collegamenti verticali e orizzontali androni, blocchi scale, portici, ecc.;
- interventi atti a ripristinare e mantenere la forma, la dimensione ed i rapporti preesistenti fra unità edilizie ed aree scoperte quali corti, chiostri, ecc.;
- interventi atti a ripristinare tutti gli elementi organici al tipo edilizio preventivamente definito, quali partitura delle finestre, tipo di copertura, posizione dei muri portanti interni, particolari elementi di finitura;
- inserimento degli impianti tecnologici nel rispetto di quanto suddetto.

Art.13

Risanamento igienico ed edilizio.

Sono di risanamento igienico edilizio gli interventi che riguardano: lavori occorrenti per adeguare il fabbricato agli standards igienici edilizi correnti, conservando la organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e le relative aperture. Per facciate principali si intendono quelle prospettanti su pubbliche vie o su spazi pubblici, con esclusione di quelle su corsi o su spazi interni anche se comuni a più proprietà. Nell'ambito, degli interventi di risanamento è compresa la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato e contribuiscano al suo degrado edilizio, igienico, sociale;

è compresa, inoltre, la sistemazione delle aree libere al servizio della unità immobiliare.

Art.14

Ristrutturazione edilizia

Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi che riguardano: lavori finalizzati a nuove organizzazioni distributive, igieniche, funzionali non rientranti nelle precedenti categorie e che riguardano parziali trasformazioni di fabbricati esistenti che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Sono ammessi, in relazione a quanto previsto dalle norme per le specifiche zone:

- aumenti della SU interna al perimetro murario preesistente, in misura non superiore al 10% della SU stessa;
- aumenti della superficie utile e/o del volume degli edifici precisati nel P.R.G., in applicazione degli indici e delle norme contenute in tali strumenti;
- la demolizione e ricostruzione dei singoli edifici, anche se di volume e superficie maggiore di quelli previsti per la specifica zona purché legittimamente costruiti fatti salvi il nulla osta necessari per quelli siti in ambiti con vincoli paesaggistici o comunque soggetti a tutela storico - artistica, monumentale o archeologica, che comportino una fedele ricostruzione dell'organismo edilizio preesistente in modo che la sagoma di massimo ingombro sia contenuta entro il profilo volumetrico preesistente da documentare mediante preventivo rilievo grafico e fotografico (pena la improponibilità della ricostruzione);

Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno, comunque, garantire l'adeguamento agli standards igienici ed edilizi previsti dalle leggi vigenti.

Art.15

Ristrutturazione urbanistica

Sono di ristrutturazione urbanistica gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. E' comunque fatta salva l'applicazione della disciplina vigente sulla tutela delle cose di interesse storico o artistico.

Art.16

Interventi di nuova costruzione

Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non disciplinati dai precedenti articoli.

Sono altresì da considerare tali gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché, la posa di involucri mobili insistenti sul suolo, ancorché, privi di ormeggio fisso, l'allestimento di costruzioni leggere anche prefabbricate e di tendoni.

Art.17

Interventi relativi ad aree aperte
Sono definiti interventi relativi ad aree aperte quelli volti alla formazione di cortili e giardini, o comunque alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione, escluse le lavorazioni indette dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno strumentali all'attività delle coltivazioni.

Art.18

Interventi di demolizione e di demolizione con ricostruzione.

Per l'intervento di demolizione si intende la demolizione totale di un fabbricato sia quella finalizzata alla ricostruzione secondo gli indici previsti dagli strumenti urbanistici comunali, sia quella finalizzata alla disponibilità dell'area per la ricomposizione particellare e per servizi pubblici in funzione della ristrutturazione urbanistica.

Inoltre potrà essere consentita la demolizione e ricostruzione dei singoli edifici, escluso quelli vincolati dalla Legge 1 giugno 1939 n.1089 o quelli ritenuti di pregio.

La demolizione con ricostruzione degli edifici può essere di tre tipi:

15.a) demolizione e ricostruzione dell'edificio mantenendo uguali all'edificio demolito l'impianto planimetrico, le volumetrie e le superfici, le sagome, le altezze esterne e le distanze, le pendenze delle falde dei tetti e variando la struttura dell'edificio, la partitura delle finestre e/o degli accessi, la posizione degli androni e delle scale, la disposizione interna degli ambienti e la realizzazione dei locali tecnici se non esistenti in precedenza o da adeguare;

15.b) demolizione e ricostruzione dell'edificio mantenendo uguali all'edificio demolito le volumetrie e le superfici, e adeguando le altre caratteristiche alle norme di attuazione del P.R.G., o degli altri strumenti urbanistici se esistenti;

15.c) demolizione e ricostruzione di edificio secondo le norme di attuazione del P.R.G., o degli altri strumenti urbanistici se esistenti.

Ad ogni buon conto lo stato di consistenza dell'edificio da demolire deve risultare da atto notorio o da dichiarazione sostitutiva resa nelle forme di legge, dal proprietario

mediante preventivo rilievo grafico, fotografico e quindi perizia redatta da tecnico abilitato.

Art.19

Interventi di modifica di destinazione d'uso.

Sono di modifica di destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque variazione della destinazione d'uso di unità edilizia o di parte di unità stessa.

Art.20

Interventi di edilizia sperimentale

Sono di edilizia sperimentale gli interventi volti a realizzare, anche in difformità alle norme vigenti, manufatti edilizi necessari per collaudare nuove tecnologie. Tali interventi sono ammissibili mediante autorizzazione purché, le costruzioni stesse siano utilizzate temporaneamente e ad esclusivo titolo di sperimentazione e successivamente demolite o rimosse.

Art.21

Interventi diversi o per opere minori

Sono definiti diversi o per opere minori gli interventi volti alla riproduzione di distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano:

- cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
- monumenti ed edicole di diversa natura.

CAPO IV

Opere soggette ad autorizzazione o concessione

Art.22

Opere ed attività soggette a concessione edilizia

La concessione edilizia deve essere richiesta per realizzare nell'ambito del territorio comunale:

- nuove costruzioni;
- restauri, risanamenti conservativi, ripristini tipologici;
- ampliamenti, ristrutturazioni edilizie o urbanistiche, demolizioni con ricostruzione di fabbricati e manufatti esistenti;
- mutamenti di destinazione d'uso con esecuzione di opere edilizie nei limiti indicati dagli strumenti urbanistici;
- opere di urbanizzazione a rete o puntuali, anche se in esecuzione di atti d'obbligo o di convenzioni

stipulate con il Comune da parte di privati o società concessionaria;

- impianti, attrezzature, opere pubbliche e d'interesse generale da parte di enti o organismi istituzionalmente competenti, ad eccezione di quelli escluse da specifiche leggi;
- edicole e chioschi di carattere non provvisorio di diversa natura su aree pubbliche e private;
- campeggi, villaggi turistici, attrezzature ed impianti sportivi;
- ogni altra opera per la quale la concessione è espressamente richiesta da leggi specifiche.

Art.23

Opere ed attività soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione le opere che, per loro natura non hanno incidenza nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio e degli insediamenti, fatte salve le autorizzazioni previste da specifiche leggi vigenti (tutela ambientale, paesaggistica, monumentale, archeologica, norme sismiche, etc.). Sono, in genere, da ritenere soggette ad autorizzazioni:

- gli interventi di cui agli articoli 17, 20 e 26 della presente normativa, nonché per le demolizioni senza ricostruzione e quelli dell'art. 21 per i quali non è richiesta la concessione edilizia;
- la costruzione di muri di sostegno e rilevati di altezza inferiore a metri lineari 2;
- modifiche di destinazioni d'uso con l'esecuzione di sole opere interne nei limiti indicati dallo strumento che non comportino modifiche degli standards di cui al D.M.1444/68;
- abbattimento di alberi di valore vegetazionale e ambientale inseriti o meno in parchi e giardini privati in assenza di specifica regolamentazione del settore alla quale riferirsi;
- gli allacci alle reti ed impianti di urbanizzazione primaria;
- la posa in opera di tende e cappottine all'esterno a piano terra di edifici prospettanti vie e piazze pubbliche fatte salve eventuali altri nulla osta occorrenti (Condominio, Occupazione suolo pubblico BB.AA.SS. ecc);
- opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici a servizio degli edifici esistenti;
- occupazione di suolo mediante deposito di materiale esposizione di merci a cielo libero;
- opere di demolizione di edifici, o parti di edifici senza ricostruzione (le demolizioni da eseguirsi nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo o di ristrutturazione, sono soggette all'

procedure prescritte per tali interventi e oggetto della denuncia di inizio attività, dell'autorizzazione o concessione relative all'intervento del quale fanno parte);

- ogni altra opera per la quale l'autorizzazione è espressamente richiesta da leggi specifiche.
- cappelle e monumenti funerari all'interno dei cimiteri, edicole o chioschi di servizio cimiteriale posti anche all'esterno;
- chioschi, edicole per uso temporaneo;
- grigliati, gazebi superiori a 9 mq, su giardini privati, con rispetto delle distanze dai confini.

Art.24

Opere ed attività non soggette a concessione o autorizzazione

Non sono soggetti a concessione e ad autorizzazione ed eseguibili previa semplice comunicazione, fatte salve autorizzazioni e nulla osta occorrenti (BB.AA.SS. per edifici vincolati, condominio, proprietario, ecc) ed il rispetto di tutte le leggi vigenti in materia di tutela ambientale, paesaggistica, monumentale, idrogeologica, antisismiche.

Contestualmente al loro inizio, gli interventi inerenti a:

- manutenzione ordinaria di cui al precedente art.8. La realizzazione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario, sia per quanto riguarda la classificazione dei lavori di manutenzione, sia per il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune;
- mutamento di destinazioni d'uso, nell'ambito di quelle consentite per la specifica sottozona dallo strumento urbanistico di riferimento, senza esecuzione di opere edilizie nei limiti indicati dallo strumento urbanistico, che non comporti pagamenti integrativi di oneri di cui alla Legge 10/77 e che non incida sulla dotazione;
- opere di costruzione di fognature interne, fognoli pozzetti, pozzi neri, fosse biologiche, bacini chiarificatori, pozzi e cisterne all'interno delle proprietà private;
- grigliati, gazebi non superiori a 9 mq, su giardini privati, con rispetto delle distanze dai confini;
- targhe professionali murali non luminose delle dimensioni fino a cm 50x40;
- cartelli pubblicitari murali non luminosi delle dimensioni fino a cm 100x50;
- per le opere di cui ai punti c), d), e) deve essere presentato uno schema sul posizionamento e sulle dimensioni, per il punto f) deve essere presentato

rilievo fotografico e bozzetto con indicazione dei colori e dei materiali utilizzati.

Art.25

Interventi soggetti a denuncia di inizio attività
Sono subordinati a denuncia di inizio attività, oltre gli interventi soggetti alla disciplina di cui all'art. 4 della Legge 493/93 come modificata dalla L.662/96 e successive modifiche ed integrazioni, i seguenti lavori:

- A1) modifica di forma, dimensione e dislocazione di aperture esterne non comportanti modifica della sagoma,
- A2) suddivisione di singole unità immobiliari esistenti in più unità immobiliari;
- A3) cartelli pubblicitari.

Le modalità di presentazione e la procedura è quella prevista dal medesimo art. 4 Legge 493/93.

Art.26

Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguiti, senza domanda preventiva, le sole opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni a persone, animali e cose, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione, autorizzazione, o la denuncia di inizio attività.

Art.27

Manufatti provvisori

Gli interventi volti ad insediare sul territorio manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali o transitorie per periodi non superiori a mesi quattro, sono soggetti a preventiva autorizzazione, nella quale deve essere espressamente indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa.

Fanno eccezione al periodo minimo i prefabbricati uso cantiere che possono essere autorizzati per il tempo della durata del cantiere medesimo in relazione alla validità della Concessione. I manufatti di cui al presente articolo, indispensabili a soddisfare autentiche esigenze contingenti, (es. sistemazione cantiere, ecc) devono avere le dimensioni strettamente necessarie per l'uso cui sono destinati, essere realizzati in materiali che abbiano requisiti di agevole asportabilità.

Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e rimessa in pristino, l'Amministrazione Comunale provvede direttamente con spese a carico

dell'inadempiente. Per questa ultima evenienza l'Amministrazione Comunale, prima del rilascio di singola autorizzazione richiederà il versamento di specifico deposito cauzionale a garanzia, determinato d'ufficio, sulla base della consistenza del manufatto da installare.

L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche e non può essere reiterata per più di due volte per lo stesso manufatto.

Non possono comunque essere autorizzati manufatti destinati a garages a copertura rampe ed accessi pedonali.

Art.28

Rilevamento del patrimonio edilizio

I fabbricati siti nel territorio del Comune sono oggetto di rilevamento da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il rilevamento è volto a valutazioni di carattere edilizio ed urbanistico e riguarda le unità edilizie nel loro complesso, le singole unità immobiliari ed i singoli locali, vani ed accessori facenti parte delle costruzioni oggetto del rilevamento stesso. Interessa inoltre le indicazioni relative alle destinazioni d'uso, alla tipologia edilizia, alla dotazione di impianti e servizi, allo stato di esercizio e manutenzione del costruito.

Il rilevamento di cui sopra è raccolto in apposita scheda fornita dal Comune. Il proprietario di ciascun immobile, o di parte del medesimo, è tenuto a redigere la scheda di rilevamento in occasione della presentazione della domanda di abitabilità / agibilità; è tenuto altresì a comunicare all'Amministrazione Comunale le eventuali variazioni di uno più degli elementi rilevati, anche se trattasi di variazioni per le quali non è necessaria l'autorizzazione o la concessione edilizia.

Detta comunicazione deve essere effettuata entro sessanta giorni dall'intervenuta variazione. In sede di prima formazione dell'inventario del rilevamento l'Amministrazione Comunale si riserva di chiedere al proprietario di ciascun immobile di redigere la scheda dello stato attuale, secondo modalità e criteri da essa dettati.

TITOLO II
NORME DI PROCEDURA

CAPO I
Aspetti generali

Art.29

Dichiarazione urbanistica

L'amministrazione comunale rilascia ai cittadini, termine stabilito da apposita deliberazione di Comune, la dichiarazione urbanistica che specifica l'immobile oggetto della richiesta stessa: le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati nono modalità di intervento eventualmente previste nel progetto pluriennale di attuazione, il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto disciplina vigente al momento del suo rilascio, e vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Art.30

Disposizioni in materia di rilascio di dichiarazioni di acquisizione di documentazione, ecc..

L'Amministrazione Comunale, per quanto di spettanza, acquisisce e/o rilascia dichiarazioni, documenti ed atti in base al regolamento di attuazione emanato dal Decreto del Presidente della Repubblica del 20 ottobre 1998.

Art.31

Immobili e aree sottoposti a vincoli

Per immobili o aree sottoposti a vincoli o tutela, delle presenti disposizioni, si intendono quelli quali il rilascio dell'autorizzazione o della concessione edilizia è subordinato, in base a specifiche leggi preventivo nulla osta da parte degli enti preposti assicurare il rispetto dei vincoli stessi.

CAPO II

Cave e torbiere

Art.32

Autorizzazione all'esercizio di attività estrattive e torbiere

Chiunque intende esercitare attività estrattiva in torbiere deve richiedere apposita autorizzazione secondo le modalità previste dalle vigenti leggi regionali. La domanda di autorizzazione, in carta legale, deve essere presentata dal titolare dello sfruttamento dell'attività proprietario od altro soggetto avente titolo in apposito contratto di locazione o concessione.

contenere le generalità, il codice fiscale e la firma autenticata dello stesso.

Per la documentazione da presentare si rimanda alle specifiche leggi vigenti.

E' comunque obbligatorio presentare il progetto di coltivazione della cava e della sistemazione definitiva a sfruttamento ultimato da redigere entrambi in conformità di eventuali indicazioni e prescrizioni fornite dall'Amministrazione Comunale.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla approvazione del progetto con delibera di consiglio comunale.

CAPO III

Concessione e autorizzazione edilizia

Art.33

Il progetto preliminare

Coloro che intendono dare corso a interventi soggetti a concessione edilizia e per i quali non è prevista la preventiva approvazione di strumenti di pianificazione attuativi possono presentare un progetto preliminare.

Tale progetto deve contenere tutti gli elementi necessari per le fondamentali verifiche urbanistiche ed edilizie nonché indicazioni circa:

- A1) il tipo di intervento classificato ai sensi dei precedenti specifici articoli;
- A2) planivolumetrico di massima correlato al contesto urbano e ambientale;
- A3) le destinazioni d'uso e le caratteristiche tipologiche delle costruzioni;
- A4) eventuali proposte di convenzionamento urbanistico o edilizio ai sensi delle leggi vigenti.

Per gli insediamenti artigianali e industriali devono essere fornite indicazioni sull'attività da insediare. I grafici allegati devono essere redatti in scala adeguata alle esigenze di lettura dell'intervento proposto. Il progetto preliminare una volta istruito, è sottoposto ove necessario all'esame della commissione edilizia urbanistica. Il Dirigente comunica all'interessato l'esito dell'esame eseguito e il contenuto del parere espresso dalla commissione competente. Detta comunicazione sarà considerata parte integrante dell'istruttoria relativa all'eventuale e successiva domanda di concessione edilizia, pur non costituendo titolo per il rilascio della stessa.

Art.34

Opere Pubbliche

Non sono soggette a concessione edilizia, di autorizzazione o di inizio attività le opere pubbliche comunali. Comunque i relativi progetti devono essere corredati da una relazione a firma del progettista abilitato, che ne attesti

ed asseveri la conformità alle norme vigenti e prima dell'inizio effettivo dei lavori dichiarati l'avvenuta acquisizione dei pareri necessari, nulla osta e quant'altro, ai sensi di Legge.

Art. 35

Domanda di concessione e di autorizzazione

La domanda di concessione edilizia o di autorizzazione, in bollo, compilata su modello del Comune completo in ogni sua parte, corredata da idonei titoli di proprietà atti a dimostrare la titolarità del diritto edificatorio, di copia della lettera di incarico al professionista per la redazione del progetto, controfirmata per accettazione dal professionista stesso, va indirizzata al Comune insieme ai documenti ed agli elaborati grafici di progetto e relazione tecnica, costituiti da tipi riducibili in formato UNI (A4), datati, firmati e timbrati con l'indicazione del domicilio rispettivamente:

dal committente;

dal proprietario dell'area o dell'immobile, se persona diversa dal committente ovvero dal suo legale rappresentante o dai condomini a norma del Codice Civile;

dal progettista e dal direttore dei lavori ove già nominato, iscritti ai rispettivi albi professionali ed in regola con i pagamenti degli oneri previdenziali nei confronti delle cassa di appartenenza.

Il Comune rilascia al richiedente della concessione o dell'autorizzazione una ricevuta intestata con l'indicazione della data di presentazione della domanda.

L'esecutore dei lavori e il direttore dei lavori, devono essere indicati o nella domanda di concessione o nella comunicazione di inizio dei lavori. Gli stessi sono tenuti a firmare gli elaborati di progetto se indicati nella domanda di concessione, ovvero a firmare la comunicazione di inizio dei lavori, dichiarando di aver acquisito copia del progetto approvato e di averne presa completa e consapevole visione.

L'esecutore dei lavori è anche tenuto a segnalare al Comune il tecnico responsabile del cantiere e ad eleggere domicilio per le comunicazioni relative alla esecuzione dell'opera, se lo ritiene, presso lo stesso direttore dei lavori.

Art. 36

Documentazione a corredo delle domande

I documenti da presentare, in triplice copia (elaborati grafici, relazioni, dichiarazioni, asseverazioni tecniche) a corredo delle domande di concessione o autorizzazione, sono differenziati secondo il tipo di intervento edilizio-urbanistico così come elencato nei diversi punti del presente articolo. Le domande, relazioni, schemi, schede, devono essere presentate in base al modello predisposto

- quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
- rilievo dello stato di fatto dell'edificio da assoggettare al risanamento, comprendendo piante e sezioni (in scala 1:100) relativi a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici, nonché indicazioni, nei limiti dell'intervento proposto, sulle finiture;
 - documentazione relativa alle caratteristiche e alla destinazione d'uso della costruzione preesistente;
 - progetto di risanamento igienico-edilizio (piante, prospetti e sezioni in scala 1:100 o 1:50 o adeguate scale) differenziando le strutture esistenti, da mantenere, da demolire e quelle di nuova costruzione con i necessari in scala adeguata e la descrizione dei materiali conservati e da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso e dimensioni di tutti i vani e accessori della costruzione;
 - progetto degli impianti tecnologici se necessario;
 - ogni ulteriore elaborato documentazione richiesta delle leggi e/o strumenti urbanistici vigenti.

36.4 - Interventi di ristrutturazione edilizia
La domanda di concessione deve essere corredata dai seguenti documenti:

- planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1.000, intese a rappresentare esaurientemente la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano e territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
- rilievo dello stato di fatto dell'edificio da assoggettare al risanamento, comprendendo piante e sezioni (in scala 1:100) relativi a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici, nonché indicazioni, nei limiti dell'intervento proposto, sulle finiture;
- documentazione relativa alle caratteristiche e alla destinazione d'uso della costruzione preesistente;
- progetto di ristrutturazione (piante, prospetti e sezioni, in scala 1:100) differenziando le strutture esistenti, da mantenere, da demolire e quelle di nuova costruzione con i necessari in scala adeguata e la descrizione dei materiali conservati e da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso e dimensioni di tutti i vani e accessori della costruzione;
- progetto degli impianti tecnologici e se necessario;
- ogni ulteriore elaborato documentazione richiesta delle leggi e/o strumenti urbanistici vigenti.

36.5 - Interventi di ristrutturazione urbanistico - edilizia

La domanda di concessione deve essere corredata dai seguenti documenti:

- planimetrie generali, orientate in scala 1:500 o 1:1.000, con l'esatta ubicazione dell'edificio da realizzare ed il rilievo quotato dell'area, in relazione sia ad altri edifici posti entro 50 metri di distanza dai confini del lotto di pertinenza, sia ai distacchi dai confini di proprietà, sia alle quote altimetriche del terreno (naturale e di progetto) rispetto ad un caposaldo certo, sia alla larghezza delle strade pubbliche e private interessanti l'area di insediamento, sia alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria a rete atte a rendere abitabile l'edificio. Se l'edificio insiste su area prospiciente strade pubbliche o è situato all'interno dell'abitato o del territorio urbanizzato va esattamente indicato l'allineamento stradale degli edifici esistenti nelle vicinanze del lotto;
- rilievo dello stato di fatto dell'esistente, comprendendo piante e sezioni (in scala 1:100) relativi a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici, nonché indicazioni sulle finiture;
- documentazione relativa alle caratteristiche e alla destinazione d'uso della costruzione preesistente;
- scheda sinottica illustrativa di:
 - a) prescrizioni indici, parametri del piano urbanistico vigente relativo all'area di insediamento;
 - b) confronto tra i dati del piano urbanistico e quelli del progetto edilizio;
 - c) superficie effettiva del lotto, con i relativi dati catastali;
 - d) tabelle di computo analitico e riassuntivo delle superfici edificabili lorde e nette, di ogni singolo piano, in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso, delle altezze dei vani dei volumi lordi e netti; delle entità degli spazi chiusi ed aperti riservati a parcheggi ed autorimesse, con la specifica dei posti macchina; progetto in scala 1:100, comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche non abitabile, le coperture, i vani tecnici, i prospetti di tutti i lati dell'edificio, con la descrizione dei materiali da impiegare e relativi colori, le sezioni e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso e dimensioni di tutti i vani ed accessori previsti, dimensione delle aperture e indicazione dei rapporti di illuminazione, ubicazione delle canne fumarie, di pluviali e degli scarichi; nel caso di edifici costituiti da ripetizione di cellule tipo, consentita la presentazione di piante generali in scala 1:200

- corredate da piante delle singole cellule in scala 1:50. In particolare la pianta del piano terreno deve riportare la sistemazione generale dell'area con: a) l'ubicazione e la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso degli immobili confinanti; b) le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale; c) il percorso dei veicoli in ingresso e in uscita di cui alle lettere a e b; d) gli alberi, le aiuole, i chiusini e le strutture fisse esistenti sui marciapiedi fronteggianti le costruzioni e/o l'area stessa; e) l'arredo degli spazi scoperti;
- eventuali particolari costruttivi e architettonici delle facciate in scala 1:20, rappresentati in pianta e sezione con l'indicazione dei materiali impiegati e loro colore;
 - documentazione fotografica a colori dei luoghi di intervento e loro adiacenze, con il profilo dell'edificio da realizzare;
 - la documentazione prevista dalle vigenti norme per gli scarichi delle acque di rifiuto;
 - relazione illustrativa contenente i riferimenti del progetto allo strumento urbanistico, l'impostazione architettonica ed urbanistica del progetto, la descrizione delle caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione e del tipo di fondazione, degli elementi strutturali in elevazione, dei materiali di copertura, dei rivestimenti e delle finiture esterne, degli impianti e dei servizi tecnologici (riscaldamento, scarichi, approvvigionamento idrico del gas, etc.);
 - ogni ulteriore elaborato documentazione richiesta delle leggi e/o strumenti urbanistici vigenti.

36.6 - Interventi di nuova costruzione

La domanda di concessione deve essere corredata dai seguenti documenti:

- estratto delle mappe catastali vigenti, con indicazione, con esatta grafia, delle opere progettate e le aree, opportunamente campite, sulle quali si computa la superficie relativa agli indici di progetto o, nel caso di edifici agricoli, le unità aziendali di pertinenza;
- planimetrie generali, orientate, in scala 1:500 o 1:1.000, con l'esatta ubicazione dell'edificio da realizzare ed il rilievo quotato dell'area, in relazione sia ad altri edifici posti entro 50 metri di distanza dai confini del lotto di pertinenza, sia ai distacchi dai confini di proprietà, sia alle quote altimetriche del terreno (naturale e di progetto) rispetto ad un caposaldo certo, sia alla larghezza delle strade pubbliche e private interessanti l'area

di insediamento, sia alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria a rete atte a rendere abitabile l'edificio. Se l'edificio insiste su area prospiciente strade pubbliche o è situato all'interno dell'abitato o del territorio urbanizzato va esattamente indicato l'allineamento stradale di altri edifici esistenti nelle vicinanze del lotto;

- scheda sinottica illustrativa di: a) prescrizioni, indici, parametri del piano urbanistico vigente relativo all'area di insediamento; b) confronto tra i dati del piano urbanistico e quelli del progetto edilizio; c) superficie effettiva del lotto, con i relativi dati catastali; d) tabelle di computo analitico e riassuntivo delle superfici edificabili lorde e nette, di ogni singolo piano, in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso, delle altezze dei vani dei volumi lordi e netti; delle entità degli spazi chiusi ed aperti riservati a parcheggi ed autorimesse, con la specifica dei posti macchina;
- progetto in scala 1:100, comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche non abitabile, le coperture, i vani tecnici, i prospetti di tutti i lati dell'edificio, con la descrizione dei materiali da impiegare e relativi colori, le sezioni e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso e dimensioni di tutti i vani ed accessori previsti, dimensione delle aperture e indicazione dei rapporti di illuminazione, ubicazione delle canne fumarie, di pluviali e degli scarichi; nel caso di edifici costituiti da ripetizione di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali in scala 1:200 corredate da piante delle singole cellule in scala 1:50. In particolare la pianta del piano terreno deve riportare la sistemazione generale dell'area con: a) l'ubicazione e la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso degli immobili confinanti; b) le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale; c) percorso dei veicoli in ingresso e in uscita di cui alle lettere a e b; d) gli alberi, le aiuole, i chiusini e le strutture fisse esistenti sui marciapiedi fronteggianti le costruzioni e/o l'area stesa; e) arredo degli spazi scoperti;
- eventuali particolari costruttivi e architettonici delle facciate in scala 1:20, rappresentati in pianta e sezione con l'indicazione dei materiali impiegati e loro colore;
- documentazione prevista dalle vigenti norme per gli scarichi delle acque di rifiuto;
- schema degli impianti tecnologici;

- relazione illustrativa contenente i riferimenti del progetto allo strumento urbanistico, l'impostazione architettonica ed urbanistica del progetto, la descrizione delle caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione e del tipo di fondazione, degli elementi strutturali in elevazione, dei materiali di copertura, dei rivestimenti e delle finiture esterne, degli impianti e dei servizi tecnologici (riscaldamento, scarichi, approvvigionamento idrico del gas, etc.);
- ogni ulteriore elaborato e/o documentazione richiesta dalle leggi e/o strumenti urbanistici vigenti.

36.7 - Interventi su aree scoperte

Gli interventi relativi ad aree scoperte devono:

- essere definiti in elaborati grafici in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte circa il terreno, le alberature, con le essenze di queste, le eventuali opere murarie e ogni altro elemento significativo del progetto;
- essere accompagnati da una relazione illustrativa le compatibilità della vegetazione proposta con l'ambiente nel quale ricadono.

Tali interventi sono assentibili attraverso le procedure stabilite per gli interventi ai quali sono associati e, quando sono autonomi, mediante autorizzazione.

36.8 - Demolizione

La domanda di autorizzazione deve essere corredata da:

- una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1.000, intese a rappresentare la collocazione dell'edificio nel contesto urbano e territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto interessato;
- rilievo completo dello stato di fatto comprendente piante, prospetti e sezioni (in scala 1:100) del manufatto da demolire e relativa documentazione fotografica a colori;
- documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso del manufatto stesso;
- relazione circa le modalità tecniche della demolizione;
- indicazione degli estremi di presentazione di eventuale domanda di autorizzazione o concessione per interventi sull'area risultante.

La demolizione da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto della denuncia di inizio attività, dell'autorizzazione o concessione relativa all'intervento del quale fanno parte.

36.9 - Variazione di destinazioni d'uso

La domanda di autorizzazione per la variazione della destinazione d'uso, con la sola esecuzione di opere interne, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare, sia il manufatto nelle singole unità immobiliari sia alla compatibilità del medesimo con la nuova destinazione d'uso, secondo le norme di legge, i piani urbanistici generali e di regolamenti.

La domanda di concessione per la variazione delle destinazioni d'uso, comportante l'esecuzione di opere edilizie, diverse da quelle riportate al comma precedente è soggetta, oltre alla presentazione della documentazione di cui sopra, anche alle forme e alle procedure previste dalla presente normativa per i diversi tipi di intervento.

36.10 - Interventi di edilizia sperimentale

La domanda di autorizzazione per gli interventi di edilizia sperimentale deve essere corredata dalla documentazione sufficiente per le verifiche necessarie nel singolo caso specie. Per l'uso temporaneo di manufatti di edilizia sperimentale non è richiesta la licenza d'uso.

36.11 - Interventi diversi per opere minori

La domanda di autorizzazione per gli interventi diversi deve essere corredata dai seguenti documenti:

- una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1.000, intese a rappresentare esaurientemente la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano e territoriale nonché il rapporto quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali o non) sul lotto di pertinenza o comunque sullo spazio occupato;
- progetto dell'opera (piante, prospetti e sezioni in scala non inferiori a 1:100) con eventuali dettagli e la descrizione dei materiali da impiegare;
- ogni ulteriore elaborato e/o documentazione richiesta dalle leggi e/o strumenti urbanistici vigenti.

36.12 - Progetto preliminare

La domanda di esame del progetto preliminare deve essere corredata dai documenti necessari al tipo di lavoro richiesto (nuova costruzione, ristrutturazione, ecc.). In questo caso può omettersi il titolo di proprietà. Gli elaborati grafici, ove richiesti, possono essere presentati in forma semplificata (semplici profili) ed in scala ridotta (1:200) fermo restando il completo calcolo delle superfici e/o volumi e tutte le indicazioni relative al rispetto delle prescrizioni di Piano.

Art.37

Istruttoria dei progetti e documentazione integrativa

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241 con le procedure di cui all'art. 4 L.493/93 come modificata dalla L.662/96 e successive modifiche ed integrazioni.

Art.38

Diniego delle domande

Le domande, per le quali venga effettuata richiesta di documentazione integrativa, non completate dal Cittadino richiedente entro 90 giorni, dalla richiesta stessa, verranno respinte per carenza di documentazione.

Art.39

Rilascio dell'autorizzazione o concessione edilizia

L'autorizzazione o concessione viene rilasciata dal Responsabile del Settore Urbanistica menzionando i pareri obbligatori e le norme di legge.

Fanno parte integrante dell'autorizzazione e della concessione gli elaborati grafici presentati muniti di visto dell'Ufficio ^o della commissione edilizia urbanistica. Per il rilascio della concessione occorre presentare presso gli uffici comunali:

- le specifiche autorizzazioni, nulla-osta e pareri preventivi di enti ed amministrazioni, ai quali il progetto e le relative opere risultano subordinate;
- ricevuta del versamento alla Tesoreria Comunale degli oneri concessori, se dovuti.

Art.40

Controllo partecipativo

Chiunque ha diritto di prendere visione, presso gli Uffici comunali, delle domande e dei relativi progetti e delle concessioni edilizie ai sensi dell'art. 62 L.R. 18/83. A tal fine si deve presentare domanda in carta semplice su modulo predisposto dagli Uffici nel quale sarà indicato il giorno e l'ora nei quali accedere ai documenti.

Il Comune, a presentazione di domanda in bollo, è tenuto entro 30 giorni dalle richieste, a fornire copie dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti le spese di riproduzione, di bollo e di segreteria.

L'avvenuto rilascio della concessione è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi, con decorrenza dal giorno successivo a quello del rilascio della concessione medesima.

Art.41

Intervento sostitutivo per mancato rilascio della concessione

In assenza di intervenuta decisione in ordine alla richiesta di concessione edilizia nei termini di legge previsti dall'art. 31 della Legge 1150/42, l'interessato può richiedere, secondo le modalità previste dalle leggi vigenti, l'intervento sostitutivo per il mancato rilascio della concessione.

Art.42

Concessioni edilizie in deroga

Le disposizioni delle presenti norme e degli strumenti urbanistici possono essere derogati secondo le modalità e casi previsti dall'articolo 64 della Legge 18/83 e da altre leggi vigenti.

Art.43

Varianti al progetto.

Le varianti al progetto sono ammesse entro il periodo di validità della concessione o dell'autorizzazione e seguono le analoghe procedure formative. L'istanza di variante, in carta legale, corredata da specifica relazione descrittiva delle variazioni al progetto approvato, deve essere corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati. Gli atti tecnici che la variante non modifica, non debbono essere ripresentati. La documentazione amministrativa può analogamente essere considerata valida. Il Tecnico che redige la variante deve tuttavia presentare relazione asseverativa attestante che non siano scaduti i termini di validità di eventuali certificati catastali e che le modifiche apportate al progetto iniziale non siano tali da comportare nuove autorizzazioni, nulla osta, da parte delle autorità competenti ai sensi di legge.

Non possono essere modificati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori fissati nella prima istanza. Deve essere versato l'eventuale maggiore importo relativo agli oneri di cui alla Legge 10/77, ovvero il Comune dovrà restituire la quota di contributo eventualmente pagata in più rispetto alla nuova somma dovuta secondo le tabelle vigenti. Le varianti relative a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma, non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia, sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle Leggi 10 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497 e successive modificazioni e integrazioni, sono soggette a sola denuncia di inizio attività con le modalità e prescrizioni dell'art. 21 bis del presente Regolamento. Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro come definito dal precedente art.9, sempre relativi ad immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39.

L'approvazione della variante in corso d'opera deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Art.44

Validità della concessione

Così come previsto dall'art. 60 della L.R. 18/83:

- decorso un anno dal rilascio della concessione senza che i lavori siano iniziati, occorre richiedere una nuova concessione su un progetto che sia conforme alle norme edilizie-urbanistiche vigenti al momento della nuova domanda;
- le opere autorizzate devono essere realizzate entro tre anni dall'inizio dei lavori. E' consentita la proroga di due anni per l'ultimazione;
- un periodo più lungo può essere consentito dal Dirigente in relazione alla mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

Qualora entro i termini suddetti i lavori non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.

La proroga può sempre essere concessa dal Dirigente per opere pubbliche il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

Art.45

Lottizzazioni

La domanda di lottizzazione deve essere presentata al Comune di Ortucchio, firmata da tutti i proprietari, da loro delegati o procuratori a norma delle Leggi vigenti, allegando il progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio, compreso copie dei documenti attestati i titoli di proprietà dei beni oggetto di lottizzazione.

Nel caso in cui non si riesca a raggiungere l'accordo di tutti i proprietari, la parte di questi rappresentante la maggioranza assoluta, in valore catastale dei terreni e/o fabbricati, può promuovere la formazione del comparto applicando l'art.26 della L.R. 18/1983.

I progetti relativi alle lottizzazioni devono essere redatti da professionisti abilitati Architetti e/o Ingegneri iscritti nei relativi Albi Professionali provinciali ed in regola con le contribuzioni di previdenza ed assistenza presso INARCASSA.

I progetti di lottizzazione sono così composti:

- estratto di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciati a norma di Legge, indicanti la località della lottizzazione;
- planimetria o planimetrie redatte in scale adeguate (1:1000, 1:500, 1:400, 1:200,...) atte a definire lo stato di fatto dei luoghi interessati dal progetto di

- lottizzazione e cioè: indicazioni delle proprietà confinanti, altimetria generale dei terreni e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti diversi, impianti particolari (condotte dell'acqua, luce, telefono, gasdotti, ecc.) e ogni altro dato necessario a rappresentare al meglio lo stato di fatto della zona;
- inquadramento nello strumento urbanistico generale, localizzando la lottizzazione nelle tavole del P.R.G., indicando le infrastrutture esistenti e di programmazione;
 - planimetria o planimetrie generali dell'intervento di lottizzazione in adeguate scale di rappresentazione atte ad indicare: la delimitazione della lottizzazione, conforme al P.R.G. in vigore; tutte le reti viarie (automobilistiche, pedonali, ecc.) con gli assi, dettaglio dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle raccolte delle acque, delle recinzioni, ecc.; la delimitazione delle aree destinate a servizi, al verde pubblico, allo sport, allo svago e ad altri servizi collettivi, con l'indicazione di tutti gli impianti e attrezzature relative; la posizione di tutti gli edifici, pubblici e/o privati, con le relative altezze e l'indicazione della loro destinazione d'uso, nonché le aree per le attrezzature di interesse pubblico e di beni assoggettati a speciali vincoli o servitù; l'individuazione delle aree e degli edifici da sottoporre a vincoli di salvaguardia storico, artistico, paesaggistico, ambientale, archeologico, ecc., nonché i vincoli a protezione delle infrastrutture e attrezzature a carattere speciale; la suddivisione delle aree in lotti ben definiti; tutto ciò che contribuisca a meglio definire l'insediamento progettato;
 - almeno tre profili generali, in scala 1:500 e/o 1:200;
 - due sezioni generali lungo i percorsi principali in scala adeguata ma non superiore a 1:500;
 - planimetria generale in adeguata scala (almeno 1:1.000) contenenti gli impianti tecnologici e la progettazione di massima per la realizzazione e l'adeguamento delle reti fognante, idrica, telefonica, elettrica, gas e della pubblica illuminazione, di ogni altra infrastruttura necessaria a servizio della lottizzazione, con i relativi dimensionamenti;
 - relazione generale contenente: l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente; i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e dei sistemi costruttivi; le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finitura ed alle coperture; particolari norme tecniche per la realizzazione degli interventi edilizi,

con precisazione dei distacchi dai fabbricati, dal confine stradale e dai confini interni, l'indice di fabbricabilità, le altezze massime, le dimensioni degli accessori, se consentiti, particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati, recinzioni, illuminazioni, sistemazioni stradali, ecc., e quanto altro necessario per dotare i piani di lottizzazione nel modo più completo e idoneo; la redazione delle norme tecniche dei piani di lottizzazione devono attenersi a quanto previsto dal presente Regolamento Edilizio del Comune di Ortucchio.

Lo schema di convenzione dovrà essere stipulato tra Amministrazione Comunale e proprietari, del quale fanno parte tutti gli elaborati citati. I documenti a corredo verranno presentati regolarmente firmati e timbrati in cinque copie all'Amministrazione Comunale dai richiedenti (o aventi diritti).

Art.46

Proposta di convenzione

Per la proposta di convenzione è prevista:

- la cessione gratuita delle aree impegnate per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come riportate dall'art.4 della Legge 29.09.1964 n.847 e Legge 22.10.1971 n.865, nei limiti del punto seguente;
- l'assunzione a carico del proprietario o proprietari dei costi ed oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici; la quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;
- quando il P.R.G. preveda l'ubicazione di aree proprie relative alle opere di urbanizzazione secondaria ed esse ricadano al di fuori del perimetro della lottizzazione, la proposta di convenzione, in luogo della concessione delle aree al Comune, può prevederne la monetarizzazione con i criteri stabili dalle vigenti norme sulla espropriazione per pubblica utilità;
- l'esecuzione a carico dei lottizzanti delle opere di urbanizzazione primaria, da eseguire in conformità con le prescrizioni comunali e da cedere gratuitamente al Comune oppure, in alternativa, l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e, su richiesta del Comune, quelle di urbanizzazione secondaria o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- la corresponsione della quota di contributo di cui all'art.5 della Legge 28.01.1997 n.10, riguardante le opere di urbanizzazione secondaria così come stabilita

dal Comune in base alle tabelle parametriche Regionali di cui alla L.R. 24.01.1980 n.8;

- il termine non superiore a 10 (dieci) anni, entro il quale devono essere ultimate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione e cedute le relative aree ed opere, sempreché L'Amministrazione Comunale sia interessata ad acquisirle;
- adeguate garanzie finanziarie o fidejussorie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, comunque non inferiori al 90% del valore delle opere da eseguire, con riduzione progressiva proporzionalmente alle realizzazioni di urbanizzazione primaria e secondaria effettuate, con modi e termini fissati nella stessa convenzione;
- il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti subordinato al contemporaneo inizio delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi;

Nel caso in cui il piano di lottizzazione sia riferito ad un complesso insediativo autonomo in ambito chiuso ad uso collettivo, la convenzione potrà non prevedere l'obbligo della cessione parziale o totale delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria.

Il comune può convenire che, in luogo della cessione delle aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore delle quote delle aree stesse, in tutti i casi in cui la cessione dia luogo ad inconvenienti; analogamente il Comune stesso può convenire che in luogo della cessione parziale delle aree per le singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere.

In tal caso i proprietari devono versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota degli oneri per le spese necessarie ad allacciare la zona ai servizi pubblici.

CAPO IV

Esecuzione, controllo e uso delle opere

Art.47

Inizio dei lavori

Prima dell'inizio dei lavori può essere chiesto per iscritto dal Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione e i punti di immissione degli scarichi nelle fognature comunali come da progetto approvato, allegando peraltro l'attestato del Servizio del Genio Civile dell'avvenuto deposito degli atti prescritti, se dovuto, dalla vigente legislazione per le zone sismiche. Entro quindici (15) giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico

Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. Il relativo verbale con definizione dei capisaldi sarà rilasciato al richiedente previo versamento di una somma fissa a titolo di rimborso da determinarsi con apposito provvedimento.

Ove il Comune non ottemperi entro i 15 giorni previsti, l'interessato può iniziare i lavori, previa comunicazione inviata a mezzo di raccomandata, nella quale saranno esplicitati i capisaldi e gli allacci di cui sopra. Della determinazione dei punti di linea e di livello e di quello di allaccio si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti. I lavori possono essere iniziati solo previo ottenimento di tutti i nulla osta e autorizzazioni occorrenti alla esecuzione dell'opera ivi compreso il nulla osta della Regione Abruzzo Servizio del Genio Civile.

Art.48

Ultimazione dei lavori

Il concessionario ha l'obbligo di comunicare l'avvenuto completamento dei lavori entro 60 giorni dalla fine dei medesimi. L'opera ultimata deve essere abitabile o agibile entro il termine stabilito nell'atto di concessione di proroga. Alla scadenza del termine per l'ultimazione dei lavori, il Comune può disporre gli accertamenti che ritiene indispensabili effettuare.

Art.49

Ordine di cantiere

L'organizzazione del cantiere deve essere conforme alle disposizioni di legge in ordine ai lavori (R.D. 14.4.1927 n.530; D.P.R. 27.4.1955 N.547; D.P.R. 7.1.1956 N.174; nonché alle disposizioni di altre leggi e regolamenti vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori).

I materiali di rifiuto raccolti in contenitori o incassonati in condotti chiusi devono essere ammassati all'interno del cantiere per essere trasportati agli scarichi autorizzati. Il responsabile del cantiere deve evitare l'eccessivo sollevamento di polvere nel caso delle demolizioni, deve assicurare la pulizia delle strade pubbliche e degli spazi aperti al pubblico lungo tutto lo sviluppo della costruzione e nelle immediate vicinanze, è tenuto alla rimozione di materiali depositati su strade e spazi pubblici, a meno di specifiche autorizzazioni di legge per l'occupazione temporanea del suolo pubblico.

Il cantiere in zona abitata, prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori. In esso e per esso devono essere usate le segnalazioni di pericolo e di ingombro (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione della illuminazione stradale. Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con l'indicazione

dell'opera, con gli estremi della concessione autorizzazione e dei nomi del titolare della concessione del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere in cemento armato, del costruttore dell'assistente dei lavori.

Art.50

Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico
Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta domanda, in bollo, al Comune fornendo planimetria dell'area da includere nel recinto del cantiere.

L'autorizzazione è rinnovabile di tre mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche ed al versamento di un deposito cauzionale a garanzia della rimessa in pristino, allo scadere della concessione.

Trascorsi 30 (trenta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo manomesso, il deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

Art.51

Visite di controllo, termini e modalità

La concessione o l'autorizzazione ed i disegni approvati devono essere tenuti in cantiere fino al termine delle opere e devono essere mostrati ad ogni richiesta dei funzionari del Comune, incaricati della vigilanza. Il Comune esercita il controllo e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme di legge e le prescrizioni della concessione.

Art.52

Norme particolari per i cantieri edilizi

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi impiegati per la realizzazione delle opere di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari, ovvero di attenersi alle norme e procedure definite dal Decreto Legislativo 494/96 sulla sicurezza dei cantieri fissi e mobili;
- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- l'obbligo, a termini di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici e artistici durante i lavori e anche di resti umani (ossa, etc.);
- la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone, animali o cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

I competenti uffici possono affettare sopralluoghi, collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e, in caso di

recidiva, chiedere la sospensione dei lavori e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

Art.53

Vigilanza sulle costruzioni: Competenze ed attribuzioni

Il Dirigente del Settore Urbanistica esercita la vigilanza sulla esecuzione delle opere eseguite nel territorio comunale. Per tale vigilanza si avvale dei funzionari e degli agenti comunali e di altre forme di controllo ritenute idonee.

La vigilanza viene effettuata per assicurare la rispondenza delle opere alle disposizioni di legge e/o di regolamento, alle prescrizioni agli strumenti ed alle modalità esecutive fissate nella concessione edilizia. Per le modalità e le norme di riferimento per il controllo dell'attività edilizia - urbanistica ci si riferisce a quanto stabilito dalla L.R. 52/86 e successive modifiche ed integrazioni.

Art.54

Licenza d'uso (abitabilità e agibilità)

Nessuna nuova abitazione può essere occupata parzialmente o totalmente, senza licenza d'uso (abitabilità) allo scopo rilasciata.

Detta licenza è altresì necessaria per la rioccupazione di edifici che siano stati oggetto di interventi edilizi salvo che la concessione, rilasciata per gli stessi, non escluda espressamente la necessità della nuova licenza d'uso. La licenza d'uso è rilasciata ai sensi per gli affetti del D.P.R. 425/94, in particolare:

- la licenza d'uso è rilasciata una volta compiuta, con esito positivo, l'ispezione sanitaria ove necessaria la verifica della conformità delle opere alla concessione edilizia, gli adempimenti, previsti dal 3° comma dell'art. 61 della L.R. 18/83 e ogni ulteriore accertamento che l'Amministrazione ritenga necessario;
- la domanda di licenza d'uso deve essere corredata da una dichiarazione di conformità alla presente normativa rilasciata congiuntamente, ognuno per quanto di sua competenza, dal proprietario e dal direttore dei lavori. Ad essa devono essere allegati i nulla osta e i verbali dei collaudi richiesti per la prevenzione degli incendi, per le strutture, nonché quelli prescritti da altre leggi vigenti;
- la licenza d'uso è rilasciata entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione della domanda corredata dagli allegati di cui sopra;
- la licenza d'uso non sostituisce le approvazioni e autorizzazioni delle autorità competenti, previste dalle norme in vigore;
- la licenza d'uso può essere richiesta per singole unità immobiliari o, per i soli fabbricati a

destinazione diversa da quella residenziale, per parti funzionali di singole unità immobiliari.

Art.55

Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni
I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità e di decoro; le relative aree di pertinenza dovranno essere mantenute in buono stato di conservazione. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, ai completamenti o ai rifacimenti nei termini eventualmente fissati dall'Amministrazione Comunale previo rilascio, se necessario, di autorizzazione o concessione edilizia. Ove il proprietario non provveda, l'Amministrazione Comunale può procedere a spese del proprietario stesso. Il Comune può far eseguire in ogni momento ispezioni, dal personale tecnico e sanitario del Comune o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.

TITOLO III
PARAMETRI EDILIZI E DEFINIZIONI DIVERSE

CAPO I
Parametri edilizi

Art.56

Definizione dei parametri edilizi

Il processo edilizio è regolato, sia per quanto riguarda l'attuazione del vigente strumento urbanistico che per il controllo dell'attività edilizia, dai seguenti parametri edilizi.

- A0 (Area occupata). E' la superficie impegnata dalla costruzione, misurata lungo il profilo esterno di massimo ingombro; essa risulta individuata dalla proiezione ortogonale sul piano di campagna di tutte le parti fuori ed entro terra dell'edificio escluse le parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda, pensiline, aggetti e simili. L'area occupata (A0) serve per controllare i rapporti tra spazio costruito, aree asservite e aree libere e, quindi, per verificare la rispondenza del progetto o del manufatto realizzato all'indice di utilizzazione del suolo (Us).
- Si (Superficie d'inviluppo). E' la superficie individuata mediante l'intersezione delle linee perimetrali esterne delimitanti l'area occupata dalla costruzione, dal loro prolungamento (area risultante dai "fili fissi"). La superficie d'inviluppo (Si) serve per posizionare l'edificio, entro i limiti delle distanze di piano, e per verificare in tal senso la rispondenza tra progettato e realizzato.
- Ai (Area insediabile). E' l'area risultante dalla superficie di inviluppo (Si) ampliata nel suo perimetro per una larghezza di metri 2,50 oppure 7,00 su ciascun lato, a seconda che trattasi, rispettivamente, di manufatti edilizi privati o di edifici pubblici, purché non in violazione delle distanze e/o distacchi minimi di piano. L'area insediabile (Ai) serve per consentire la più idonea dislocazione dell'edificio, in corso d'opera, senza la necessità delle varianti di ubicazione.
- Se (Superficie edificabile). E' la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori ed entro terra, qualunque ne sia la destinazione d'uso; essa va misurata sul perimetro esterno del pavimento, compresa la proiezione orizzontale di muri, scale fisse e mobili, vani ascensori e vani montacarichi, servizi tecnologici ed impianti (centrali termiche, cabine elettriche, locali per raccolta rifiuti solidi etc.).

- Sf (Superficie fondiaria). E' la superficie circoscritta dalle opere di recinzione o dai confini di proprietà e corrispondente al lotto da asservire alla costruzione che non può essere inferiore al minimo se stabilito nel piano urbanistico.
- Uf (indice di utilizzazione fondiaria). Esprime la massima superficie edificabile dell'edificio (Se, espressa in mq) per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).
- Us (indice di utilizzazione del suolo). Esprime il rapporto tra area occupata dalla costruzione (Ao) e la superficie fondiaria di pertinenza (Sf) o, comunque impegnata ai fini planovolumetrici per la costruzione stessa.
- If (indice di fabbricabilità fondiaria o densità fondiaria). Esprime il volume massimo lordo di costruzione (volume espresso in mc.) realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.
- V (volume edificabile). E' il volume calcolato moltiplicando la Se, così come determinata nel precedente punto 4, per l'altezza lorda dei relativi piani, misurata all'estradosso del solaio sovrastante, per i piani normali, e all'intradosso del solaio di copertura, per l'ultimo piano abitabile, ovvero con i criteri espressi dal presente regolamento per le coperture a falde inclinate. Entro la sagoma verticale del fabbricato il cui volume di ingombro è stato calcolato ai sensi del presente regolamento e nel rispetto dei parametri di PRG, possono essere prodotti tagli e svuotamenti che non comporteranno aumento dell'altezza della linea di gronda e quindi aumento di volume fermo restando il rispetto della superficie massima utilizzabile.
- Sua (Superficie utile abitabile). E' la superficie equivalente alla somma delle superfici di pavimento degli alloggi, degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, delle superfici relative agli accessori nella entità prevista dal presente regolamento tutte misurate al netto dei muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre, scale interne, logge e balconi.
- Susa (Superficie utile di servizi e accessori). Nell'edilizia abitativa, la superficie non residenziale è costituita dalla somma delle superfici non residenziali destinate a servizi e accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. Sono servizi e accessori: a) cantine, soffitte, locali motore ed ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed eventuali altri locali allo stretto servizio delle residenze (rimesse, magazzini, depositi, etc.); b) autorimesse singole o collettive;

c) androni di ingresso e porticati liberi; d) logge e balconi.

- P (Numero di piani). E' il numero dei piani abitabili o agibili che contribuiscono a determinare la superficie edificabile, così come definita nel precedente punto 4.
- H (Altezza della costruzione). E' la lunghezza del segmento appartenente a una retta verticale e avente per estremi inferiore e superiore rispettivamente i punti di incontro della retta stessa con il piano di sistemazione esterna dell'edificio e:
 - o il piano orizzontale dell'intradosso del solaio di copertura o dell'ultimo piano abitabile, nel caso di copertura orizzontale anche se con parapetto purché avente altezza non inferiore a metri 1,20;
 - o la parte superiore del parapetto nel caso che lo stesso abbia altezza superiore a metri 1,20. In questo caso l'altezza così calcolata sarà decurtata di metri 1,20;
 - o le quote di imposte del tetto (punto di incontro delle rette di sostegno del piano di facciata e del piano di falda), nel caso che queste siano poste a quota superiore all'estradosso di copertura dell'ultimo piano abitabile e le falde abbiano una pendenza inferiore al 40%;
 - o il punto medio della falda del tetto (metà lunghezza presa dall'imposta del tetto) nel caso di pendenza superiore al 40%.

Nel caso di sistemazione esterna inclinata, ad ogni quota della stessa corrisponde una specifica altezza e pertanto l'edificio presenta altezze variabili in funzione della quota di sistemazione esterna dell'edificio. Se il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile è inclinato, o se il piano stesso è a ritiro, ad ogni piano di intradosso orizzontale reale o corrisponde un piano verticale, parallelo al fronte della costruzione, e la costruzione stessa presenta, quindi, altezza variabile in funzione dell'arretramento del fronte:

- distanze tra edifici e dai confini. Sono le distanze minime intercorrenti fra fabbricati e le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà, dai confini urbanistici e dal ciglio stradale e si misurano a partire dal filo del fabbricato o nel caso di volumi aggettanti (bow-windows o balconi chiusi), dalla proiezione orizzontale dei medesimi. Le distanze vanno misurate perpendicolarmente ai fronti dei fabbricati e non in maniera radiale, unicamente fra pareti fronteggianti. Il limite minimo non sussiste qualora fra fronte-stanti facciate non sussista almeno un segmento di esse tale che l'avanzamento ideale di una o entrambe porti ad un loro incontro. Ai fini delle

distanze dai confini di proprietà private, fermo restando il rispetto delle norme del Codice Civile, gli aggetti, dei balconi e delle logge, non possono superare 1/3 della distanza minima fissata dallo strumento urbanistico tra l'edificio e gli stessi confini di proprietà.

- Visuale libera. Esprime il rapporto minimo metri/metri ammissibile tra il distacco dei vari fronti dei fabbricati dai confini di proprietà, dai cigli stradali e dai confini urbanistici e l'altezza dei fronti stessi.
- Sc (Superficie coperta). La superficie coperta degli edifici, espressa in metri quadrati, è data dalla massima proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture dei tamponamenti perimetrali, escluse le parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda e simili.
- Rc (Rapporto massimo di copertura). Rappresenta il rapporto massimo ammissibile, in percentuale, tra superficie coperta e la superficie fondiaria, $Rc = Sc/Sf$.
- Lunghezza massima dei prospetti. E' la più lunga proiezione di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.
- Allineamento. E' la linea lungo la quale deve sorgere l'edificazione. E' obbligatoria quando espressamente richiesta nel P.R.G. o nei piani particolareggiati, di recupero, ecc., mentre è facoltativa nel caso non esista indicazione nel merito. In questo ultimo caso l'allineamento sul fronte strada, etc., è definito dalla linea di edificazione esistente ed è determinato secondo specifici casi dal: a) prolungamento sul lotto da edificare, della parete, prospettante tali spazi, di edifici esistenti sul lotto adiacente quello dove deve sorgere l'edificio; b) congiungimento dei due punti avanzati di edifici esistenti sullo stesso lato del lotto da edificare. In ogni caso, comunque, la distanza minima del nuovo edificio dalla strada, piazza etc., non può essere inferiore a quella minima, attualmente esistente, degli altri edifici considerati per la determinazione dell'allineamento.
- Spazi interni di edifici. Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro delle aree medesime e che hanno distanze tra pareti fronte-stanti inferiori a quelle ammesse dagli strumenti urbanistici vigenti. Sono classificati nei seguenti tipi:
 - Patio. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a metri 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a metri 4,00.

- Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a metri 8,00 e la superficie del pavimento superiore 1/4 di quella delle pareti che lo circondano; nel caso di pareti arretrate il calcolo deve essere esteso al piano verticale corrispondente alle pareti stesse.
- Chiostrina. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a metri 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a metri 4,00.
- o Indice di piantumazione. Indica il numero di piante a medio fusto prescritto, per ogni unità di superficie, nelle singole zone o comparti, con l'eventuale specificazione di essenze.
- o Destinazione d'uso. Per destinazione d'uso si intende la funzione o le funzioni consentite dalla disciplina urbanistica vigente nella zona dove sono site l'area o la costruzione, ovvero si intende l'uso o la funzione ammessa dal Piano Urbanistico per una determinata zona o fabbricato; si dice principale la destinazione d'uso qualificante, mentre è complementare (o accessoria o secondaria) la destinazione d'uso che integra o rende possibile quella principale.
- o Rapporto tra indici volumetrici e indici di utilizzazione. Indica l'altezza, espressa metri, che rappresenta il rapporto tra volume (V) e superficie edificabile (Se) secondo la seguente formula: $V/Se=3$.
- o Edificazione in aderenza. Per edificazione in aderenza si intende, ove consentito dalla disciplina urbanistica vigente, quella a ridosso di edificio esistente costruito a confine.
- o Tolleranze di cantiere. Per tolleranze di cantiere si intendono quelle che comportano eventuali variazioni ai parametri edilizi indicati nel presente Regolamento nei limiti fissati all'art. 7 della L.R. 52/89.

CAPO II

Classificazione dei piani e dei locali

Art.57

Piani interrati

Sono quelli i cui locali si sviluppano completamente ovvero oltre la metà dell'altezza dei locali stessi al di sotto del livello della più bassa sistemazione del terreno all'esterno, dell'edificio.

Art.58

Piani seminterrati

Sono quelli i cui locali hanno il pavimento ad un livello più basso della sistemazione esterna del terreno, l'intradosso del soffitto ad un livello più alto della

sistemazione stessa e quando non meno della metà dell'altezza dei locali sia al di sopra del livello del marciapiede o della più alta sistemazione del terreno.

Art. 59

Uso dei locali

I locali dei piani interrati e seminterrati, salvo casi particolari previsti da specifiche norme dello strumento urbanistico generale e/o attuativi, possono essere utilizzati per qualsiasi tipo di attività, purché sia garantito l'isolamento dall'umidità e assicurato ricambio d'aria, illuminazione vie di fuga ove necessaria, rispetto delle leggi sull'isolamento termico e contenimento energetico, ove necessario, realizzazione di cavedio perimetrale areato, ecc., con idonei impianti ove non previste o insufficienti le aperture esterne. A tal fine il progettista presenterà relazione asseverativa sul rispetto delle norme igienico-edilizie. All'atto della fine lavori dovranno essere presentati tutti i pareri e nulla osta da parte degli Organi competenti con particolare riguardo al servizio igiene ambientale della A.S.L. e sempre nel rispetto di tutte le leggi vigenti in materia di igiene e sicurezza indispensabili al rilascio del certificato di agibilità/abitabilità.

Le altezze interne nette dei locali devono essere conformi a quelle indicate nel presente regolamento e negli strumenti urbanistici per le singole destinazioni d'uso, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. Non possono essere previsti nei piani interrati e seminterrati locali destinati a camera da letto, laboratori medici, studi medici e professionali in genere. Per l'abitabilità devono essere soddisfatte tutte le condizioni relative all'aerazione e alle dimensioni. L'uso di abitazione diurna, dovrà, altresì, rispettare le seguenti specifiche condizioni:

pavimento di metri 0,80 più elevato dal livello massimo delle acque del sottosuolo; muri e pavimenti protetti, mediante materiali idonei di impermeabilizzazione, contro l'umidità del suolo; le finestre, di superficie superiore a 1/10 della superficie del pavimento con 0,50 m di altezza sul livello del terreno circostante che si affaccia sull'aria libera.

Art. 60

Piani sottotetto

Sono quelli ubicati sotto le falde del tetto. I locali computabili possono essere classificati abitabili o non abitabili. Ai fini del computo di tali locali si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Art. 61

Piani terra o interpiani

Sono quelli nei che presentano i locali abitabili e in percentuale ridotta locali adibiti a servizi. Ai fini del computo di tali locali si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Art. 62

Classificazione locali

Gli spazi coperti, delimitati da ogni lato da pareti, sono da considerare:

- locali principali: (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);
- locali accessori interni agli alloggi: (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestre, ambienti di servizio in genere);
- locali accessori esterni agli alloggi: anche comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse singole e collettive, androni e vani scale); limitatamente alle tipologie uni-bifamiliari singole, associate o a schiera (sale per hobby, gioco, intrattenimento, piccoli lavori, etc.);
- locali a diversa destinazione: inerenti attività turistiche, produttive, commerciali e direzionali, nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone (negozi di vendita e sala di esposizione, sale riunioni, palestre, bar-ristoranti e sale di ritrovo, laboratori artigiani ed officine, magazzini, depositi ed archivi, uffici, studi professionali, laboratori scientifici e tecnici e relativi locali accessori etc.).

TITOLO IV
NORME MORFOLOGICHE

CAPO I

Viabilità, recinzioni e parcheggi

Art. 63

Passi carrai e uscite delle autorimesse.

L'apertura di passi carrai sulla viabilità pubblica è subordinata all'autorizzazione dell'ente che la gestisce e al rispetto delle norme dello strumento urbanistico generale. Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello di minor traffico. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da viabilità interna ed esterna. I passi carrai e le uscite delle autorimesse (sia pubbliche che private), d'immissione sulla viabilità pubblica o su passaggi pedonali, debbono essere opportunamente segnalati per garantire la sicurezza del traffico veicolare e pedonale. L'accesso libero tra spazio pubblico e spazio privato non è consentito nei seguenti casi:

- quando lo spazio privato implichi funzioni di parcheggio, autorimesse d'uso pubblico, di negozi, laboratori, depositi e simili che richiedono passi carrabili multipli;
- quando lo spazio privato non permetta al proprio interno l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.

Le uscite da autorimesse interraste o seminterraste debbono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 25%. La pendenza dovrà essere inferiore al 20% per rampe non rettilinee.

Tutte le rampe devono almeno terminare metri 4,50 prima del punto di immissione sulla viabilità pubblica o sui percorsi pedonali d'uso pubblico (es. porticati) per consentire la sosta del veicolo prima dell'immissione. Le rampe debbono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque e debbono essere fornite, almeno da un lato, di un corrimano posto all'altezza di metri 0,90 dal piano di calpestio. Le rampe non possono avere larghezza inferiore a metri 2,50 se rettilinee ed a metri 3,50 se in curva. Tale larghezza deve essere aumentata rispettivamente fino a metri 5,00 e a metri 6,00 per le autorimesse di dimensioni superiori a 2.0000 (duemila) metri quadrati o pubbliche. Le rampe in curva debbono essere calcolate in rapporto al raggio minimo di curvatura degli autoveicoli. La distanza del passo carrabile dallo spigolo di una costruzione in angolo, non deve essere inferiore a 10 metri fatti salvi i casi di comprovata impossibilità, nel caso in cui la costruzione prospetti su spazi pubblici percorsi da traffico veicolare.

Le distanze tra l'uscita pedonale di locali collettivi (scuole, cinema etc.) e l'uscita di un'autorimessa non deve essere, anch'essa, inferiore a metri 10,00.

Art. 64

Recinzioni e cancelli

Le recinzioni devono rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici e tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'Ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.

I cancelli d'ingresso prospicienti su strade principali, ove consentiti anche dal Codice della Strada, debbono essere arretrati dal ciglio stradale di una distanza non inferiore alla larghezza del cancello in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

Ove ciò non sia possibile, o per la posizione del fabbricato posto in allineamento ad altri a distanza dalla strada inferiore alla larghezza dell'accesso o ove l'arretramento comporta una finestra del fabbricato esterna alla recinzione o ancora ove l'arretramento comporta l'interruzione della continuità di fruizione della proprietà, si può derogare alla norma con prescrizione di dotare il cancello di apertura automatizzata.

Le recinzioni dovranno rispettare le seguenti ulteriori prescrizioni: se poste lungo strade, piazze o spazi pubblici, la parte muraria chiusa (zoccolo) non più alta di cm. 110 con possibilità di colonnine di sostegno alte cm. 220; se poste lungo confini interni, la parte muraria chiusa (zoccolo) non più alta di cm. 220.

Costituiscono materia degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi le ulteriori norme e prescrizioni particolari per recinzioni e cancelli. Nel caso che la realizzazione della recinzione interessi un'area destinata dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati ad uso pubblico o di pubblica utilità o interessi aree per le quali sia prescritta la preventiva realizzazione di piani attuativi, la stessa potrà essere realizzata con rete metallica sorretta da paletti in legno, acciaio, calcestruzzo, per un'altezza complessiva massima di metri 2,50 per la parte interessata dalle previsioni di Piano con ancoraggio al suolo con cordolo di muratura o c.a. o plinti isolati di altezza fuori terra di cm. 40.

Art. 65

Parcheggi

Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni (che prevedono una prevalente trasformazione dell'edificio, anche solo attraverso modifiche di destinazioni d'uso) debbono essere riservati spazi per parcheggio di urbanizzazione primaria e parcheggi privati nella misura

minima stabilita dalle leggi vigenti e dalle norme degli strumenti urbanistici generali o attuativi in funzione delle specifiche destinazioni d'uso degli edifici stessi. In ogni caso deve essere garantito uno spazio adibito a parcheggio o autorimessa in misura di 20,00 mq per ogni unità immobiliare.

Tali spazi possono essere interni all'edificio o ricavati nell'area di pertinenza dello stesso.

Gli spazi per parcheggi includono gli spazi per la sosta dei veicoli (minimi metri (2,50 x 5,50) ciascuno) quelli necessari alle manovre per l'accesso e la distribuzione dei veicoli. Aree pedonali e percorsi carrabili dei parcheggi (da distinguere in base ad apposita segnaletica orizzontale) debbono essere complanari al massimo avere dislivello di cm 2,5. Nel caso di dislivello superiore, debbono prevedersi rampe di collegamento. La pendenza massima trasversale del parcheggio non deve superare il 5%. I tipi di pavimentazione e lo schema distributivo dei parcheggi, debbono essere indicati negli elaborati presentati per ottenere la concessione o l'autorizzazione, nonché, nel caso di piano di dettaglio, in quelli presentati per ottenere le specifiche approvazioni.

CAPO II

Eliminazione delle barriere architettoniche

Art.66

Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte di persone portatori di handicap: luoghi da sottoporre a particolare disciplina

I luoghi da sottoporre a particolare disciplina per l'eliminazione delle barriere architettoniche sono quelli indicati dall'art. 1 del D.P.R. 24.7.1996 e della legge 9.1.1989 n.13.

Gli interventi sugli edifici, aree di pertinenza o spazi pubblici e le parti da sottoporre a particolari soluzioni architettoniche sono:

- per gli edifici e strutture pubbliche: quelli previsti dal D.P.R. 24.7.1996 N.503
- per edifici privati (residenziale e/o di uso pubblico): quelli previsti dalla Legge n° 13 del 9/1/1989 e dal suo relativo regolamento di attuazione emanato con D.M. LL.PP. 14.6.1989 n° 236.

TITOLO V
NORME TECNOLOGICHE

CAPO I
Requisiti generali

Art. 67

Requisiti relativi alla purezza dell'aria

I locali ad uso abitativo devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi esterni. Negli spazi interni definiti, dal presente regolamento, come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti principali per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura, etc. Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile se non completamente traforati o traslucidi e per l'altezza del solo piano terreno. Negli Spazi interni definiti, dal presente regolamento come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere ne sporgenze, ne rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fluire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione. L'aerazione dei locali con destinazione diversa da quella residenziale può essere naturale oppure attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione del locale. Devono fruire di aerazione almeno attivata: gli spazi cottura, i locali destinati ad uffici, i locali aperti al pubblico e destinati ad attività commerciali culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi. E' consentita la installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che: a) ciascun ambiente sia dotato di idoneo sistema di ventilazione, che si assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi; b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria; c) in ciascun di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera. I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto devono essere disimpegnati dai singoli locali. L'altezza media dei locali principali, misurata da pavimento a soffitto, non deve essere minore di metri 2,70; la distanza minima tra il pavimento e il soffitto non deve comunque essere inferiore a metri 2,00 (nei piani

sottotetti tale distanza può essere ridotta a metri 1,80.
L'altezza media può essere ridotta: a metri 2,40, nei
gabinetti, negli antigabinetti degli edifici
residenziali, negli spogliatoi, negli spazi destinati al
disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale;
mt.2,10, negli antigabinetti e nei disimpegni degli edifici
con destinazione residenziale; nei locali non destinati
alla permanenza di persone. La conservazione di minore
altezza, su locali ad uso residenziale, può essere
autorizzata, previo parere favorevole del competente
servizio della A.S.L., solo negli interventi su edifici
esistenti regolarmente realizzati prima dell'entrata in
vigore del D.M. del 5.7.1975, tali altezze non devono
comunque essere inferiori a mt.2,40. L'altezza degli spazi
sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di mt.2,10,
la stessa minima altezza deve intercorrere tra il pavimento
finto dei soppalchi e il soffitto finto dei locali, ove i
soppalchi siano destinati alla permanenza di persone. La
superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un
terzo di quella del locale soppalcato. I locali, a diversa
destinazione: (negozi, laboratori, officine, etc.) devono
avere un'altezza minima interna di metri 2.70, salvo
prescrizioni particolari contenute in leggi o regolamenti
specifici, che pongono limiti di altezza superiori.
Per i locali nei quali sia prevista la presenza
contemporanea di un numero di persone superiore a 100,
l'altezza minima interna utile deve essere portata a metri
4,00, salvo che i locali medesimi non siano dotati di
adeguati idonei impianti di aerazione e condizionamento
dell'aria, in questo ultimo caso l'altezza minima non può
mai essere inferiore a metri 2.70. La conservazione di
minori altezze per locali a diversa destinazione può essere
autorizzata, previo parere favorevole del competente
servizio della ASL, solo negli interventi su edifici
esistenti.

Art. 68

Requisiti relativi ai servizi tecnologici

Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali:

- eventuale aerazione attivata;
- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, di liquami, dei rifiuti solidi ed eventuali liquidi;
- trasporto verticale delle persone e delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di tre piani fuori terra;
- protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;
- protezione dagli incendi.

Gli alloggi devono poter fruire almeno dei seguenti altri servizi:

distribuzione dell'acqua calda nei locali di servizio, apparecchi di produzione esclusi; distribuzione del gas di rete e del gas liquido; espulsione dei gas combustibili.

Gli impianti tecnologici (elettrico, distribuzione del gas, riscaldamento, radiotelevisivo ecc.) devono essere eseguiti, progettati e collaudati secondo le modalità previste dalle vigenti norme. I contenitori di gas liquido per uso domestico, qualora non espressamente vietato da norme di sicurezza, devono essere previsti di norma interrati ovvero in appositi locali, comunque con misure atte ad eliminare gli effetti negativi sull'ambiente e se, ineliminabili, ad attenuare e compensare gli effetti stessi.

I comandi degli impianti e dei sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che risultano agevoli la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali. Inoltre devono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette secondo le direttive degli enti eroganti i servizi: gli apparecchi al servizio di uno o più edificio di parti comuni di un medesimo edificio; i contatori generali e divisionali.

In ogni fabbricato di nuova costruzione, con più di quattro alloggi, la raccolta dei rifiuti deve avvenire per mezzo di contenitori (containers), da ubicare in posizione adeguata alle esigenze di servizio di nettezza urbana, nascosti alla vista del pubblico e facilmente accessibili dalla strada.

Il contenitore deve poggiare su una piattaforma finita con intonaco impermeabilizzante o con materiali similari e munita di presa d'acqua per il lavaggio.

Per i fabbricati esistenti, obbligo di costruire il manufatto in muratura per il deposito dei bidoni o dei containers scatta allorché l'Amministrazione Comunale delibera l'istituzione del servizio municipale di raccolta dei rifiuti; nella conseguente ingiunzione il Sindaco fisserà il termine per la costruzione del manufatto

Art. 69

Requisiti relativi alla fruibilità degli alloggi

La superficie utile netta degli alloggi, adibiti a residenza permanente, non deve essere minore di mq 14,00 per abitante per i primi quattro abitanti e mq 10,00 per i successivi.

La superficie minima di una unità abitativa deve essere di almeno mq 28,00.

Ogni alloggio deve essere dotato di almeno un locale di superficie non inferiore di mq 14,00.

Gli altri locali principali non devono avere una superficie inferiore a mq 9,00.

Le stanze da letto per due persone devono avere una superficie utile minima di mq. 14,00.

Ogni alloggio deve essere munito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia) e di un angolo cottura, quando non esiste un locale cucina.

Tutti i locali principali devono essere dotati di vedute. La superficie utile dei locali di servizio non deve essere inferiore di: mq. 7,00 per cucine e mq.3,50 per i servizi igienici con più di tre apparecchi sanitari.

La conservazione delle superfici interiori a quelle stabilite in precedenza, può essere autorizzata, per gli anzidetti locali negli interventi conservativi su alloggi esistenti.

I corridoi ed i locali di disimpegno devono avere larghezza non inferiore a metri 1,00 ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a metri 15,00.

I materiali impiegati per la realizzazione degli edifici non devono emettere, odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone.

La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici, deve poter essere effettuata agevolmente.

Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.

Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e sistemati nei locali attraverso le normali vie d'accesso.

Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni. Il posizionamento dei serramenti interni ed esterni degli alloggi deve permettere una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento.

Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei materiali non immediatamente allontanabili, nonché pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.

CAPO II

Norme particolari di igiene edilizia

Art.70

Isolamento termico

Gli edifici, pubblici e privati, sono soggetti alle norme vigenti sull'isolamento termico ai fini del risparmio energetico.

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di inserimento di impianto di riscaldamento in un edificio sprovvisto, il Responsabile del Settore può richiedere, su

parere della commissione edilizia, l'adozione di misure atte a garantire un adeguato isolamento termico.

Art.71

Isolamento acustico

Negli edifici di nuova costruzione e negli interventi su quelli esistenti devono essere predisposti sistemi di isolamento acustico in relazione alle specifiche destinazioni d'uso degli ambienti.

La protezione acustica deve essere assicurata dai: rumori di calpestio, di funzionamento di impianto di apparecchi installati nel fabbricato, di traffico; rumore o suoni provenienti da abitazioni o ambienti contigui, da locali o spazi destinati a servizi comuni; rumori provenienti da laboratori artigianali o industriali dai locali commerciali, ricreativi e sportivi.

Per i metodi di misura ed i criteri di valutazione, ai fini dell'isolamento acustico, devono osservarsi le norme emanate con circolare 30.4.1966 n.1769 -parte 1°- del Servizio Tecnico Generale del Ministero dei Lavori Pubblici e in generale le normative vigenti in materia.

Per l'attenuazione dei rumori dell'esterno occorre garantire che i serramenti e i cassettoni degli avvolgibili siano a perfetta tenuta e che i vetri abbiano uno spessore adeguato.

Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 dB.

In zone particolarmente rumorose, il Responsabile del Settore può prescrivere isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quello dettato dalle norme e tali da tutelare le esigenze della destinazione degli edifici limitrofi.

Le pareti perimetrali interne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori ai seguenti valori:

pareti contigue con spazi destinati a disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale 36 dB;

pareti contigue con altri alloggi 42 dB;

pareti contigue con locali destinati a pubblici esercizi o ad attività artigiane, commerciali, culturali, industriali, ricreative e sportive 50dB.

Ove nei locali specificati al terzo punto precedente e, siano presumibili livelli sonori superiori ad 80 dB il Responsabile del Settore può prescrivere per le loro pareti perimetrali isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quelli definiti dalle norme e tali da tutelare le esigenze delle destinazioni degli edifici limitrofi.

Gli impianti tecnici rumorosi, quindi ascensori, impianti idrici e sanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, camere di scarico, devono essere opportunamente isolati e protetti in modo da impedire la propagazione dei suoni.

Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di soggiorno di un alloggio, misurato in opera, con porte e finestre chiuse, da uno degli apparecchi o impianti tecnologici installati nell'edificio o in un edificio limitrofo, non deve superare 30 dB se il funzionamento è continuo e 35 dB se è discontinuo.

L'indice di valutazione del livello di pressione sonora calpestio standardizzato, dedotto da misure in opera, con porte e finestre chiuse, non deve superare 68 dB nei locali di soggiorno degli alloggi allorché sul pavimento finito dei locali sovrastanti venga azionato un generatore di calpestio normalizzato.

Art. 72

Requisiti illuminotecnici

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta, possono tuttavia fruire di illuminazioni diurna naturale indiretta oppure artificiale. I locali destinati a uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;

i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;

i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;

i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antigabinetti;

i locali non destinati alla permanenza di persone;

gli spazi di cottura;

gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la "visione lontana".

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, dedotte quelle poste entro i primi 60 cm di altezza, misurate convenzionalmente al loro interno, nei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori al 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi con un minimo assoluto di mq 1,20, deve comunque essere assicurato un valore di fattore luce diurna medio ne

inferiore al 2%. La conservazione di minori superfici trasparenti può essere autorizzata negli interventi conservativi su alloggi esistenti.

Ari 73

Isolamento dall'umidità

Gli edifici devono essere opportunamente isolati dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici. I locali abitabili a piano terra, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio, mediante intercapedine aerata o vespaio. Se i locali abitabili sono posti, anche parzialmente, a quota inferiore rispetto al terreno circostante, deve essere realizzata una intercapedine aerata lungo tutto il perimetro che circonda la parte interrata. L'intercapedine deve avere una cunetta a quota più bassa di quella del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad $1/3$ della sua altezza.

Il solaio di copertura dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica ed a quello di massima piena delle fognature di scarico.

Tutte le murature devono essere isolate mediante stratificazione impermeabili continue, poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

A protezione delle precipitazioni atmosferiche le terrazze, i giardini pensili, le coperture piane vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua, curando in particolar modo, tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Nel caso di risanamento di ristrutturazione di costruzioni esistenti la protezione contro l'umidità ascendente può realizzarsi con le intercapedini verticali esterni, contro muri interni, sbarramento in spessore di muro, iniezioni a base di resine siliconiche, deumidificazione elettro-osmotica o con l'adozione di altre idonee tecnologie.

CAPO III

Igiene e tutela dell'ambiente

Art. 74

Salubrità del suolo

E' possibile costruire su terreno utilizzato come deposito di immondizie, di letame e di altro materiale insalubre che abbia potuto inclinare il suolo, solo dopo il completamento ed integrale risanamento del sottosuolo.

Se il terreno destinato alla costruzione è umido e soggetto all'invasione di acqua, superficiale o sotterranea, occorre effettuare preventivamente adeguati drenaggi superficiali

e/o profondi, fino alla completa bonifica del suolo o del sottosuolo.

Art.75

Requisiti energetici ed ecologici degli edifici
Gli edifici e gli impianti in essi installati devono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici nonché le emissioni di sostanze inquinanti consentiti dalle specifiche leggi vigenti.

Art.76

Costruzioni rurali

Le abitazioni rurali sono quelle comprese nel territorio agricolo, identificato dallo strumento urbanistico generale e sono soggette a prescrizioni particolari e a tutte le norme relative agli altri fabbricati destinati alla residenza. Gli edifici rurali devono essere situati su terreni asciutti, che abbiano le falde acquifere assai profonde. Ove ciò non sia possibile, gli interrati ed i piani a livello di campagna devono essere protetti dalla umidità con idonei accorgimenti ed impermeabilizzazioni. In assenza di scantinati, tutti i locali del piano terra devono essere muniti di vespai ben ventilati, alti non meno di cm 40.

Sono vietate le comunicazioni interne tra le stalle e le abitazioni, anche attraverso scale e passaggi chiusi, anche se con infissi.

Ogni edificio rurale deve essere munito di canali di gronda e pluviali e deve essere circondato, per tutto il perimetro, da un marciapiede costruito a regola d'arte e largo non meno di metri 1,00.

Le stalle devono avere ventilazione ed illuminazione adeguate, una altezza minima di metri 3,00; il pavimento costruito con materiali impermeabili e munito dei necessari scolli; le pareti intonacate a cemento e rivestite con materiale impermeabile sino ad una altezza di metri 2,00; le mangiatoie realizzate con angoli lisci e arrotondati e con materiale facilmente lavabile.

Art.77

Scarichi e classificazione delle acque

Le acque vanno classificate in:

- acque bianche: piovane o derivanti dallo scioglimento della neve;
- acque nere: derivanti dagli scarichi degli insediamenti civili;
- acque trattate: provenienti da lavorazioni industriali.

Gli scarichi di qualsiasi tipo, diretti e indiretti, devono rispondere ai limiti di accettabilità previsti dalla legge 10/5/1976, n.319 e allegati applicativi (tabella A e C), e successive modifiche e integrazioni. La verifica degli

scarichi deve essere effettuata immediatamente a monte dei punti di immissione nei corpi e ricettori, rendendoli accessibili per il prelievo dei campioni e dall'autorità competente preposta al controllo. Tutti gli scarichi devono essere autorizzati. L'autorizzazione è rilasciata dalle autorità competenti ai sensi delle Leggi 319/76, 650/79 e successive modifiche ed integrazioni.

Per cambiamenti di destinazione, ampliamenti, ristrutturazione e ampliamenti di impianti produttivi esistenti, deve essere richiesta alle autorità competenti, tramite l'Amministrazione Comunale, nuova autorizzazione allo scarico. Le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo di fogna.

I nuovi condotti di scarico sono immessi nelle fognature su autorizzazione da parte del Comune.

Le acque nere devono essere convogliate all'innesto delle fognature ad esse riservate.

Le condotte e le opere d'arte delle fognature devono essere:

impermeabili alle infiltrazioni di acqua dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami;

di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico provocate alle acque convogliate.

Nel caso che la fognatura sia dotata di impianto centralizzato di depurazione, il Comune può vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con il tipo di trattamento previsto. Laddove il raccordo alla fognatura comunale non è possibile o questa non è stata ancora realizzata, è prescritto il preliminare trattamento di liquidi di rifiuto domestico ed è pertanto obbligatoria la costruzione di fossa di depurazione biologica, nella misura di una fossa per ogni edificio. La fossa deve essere dimensionata in rapporto al volume abitabile ed alle caratteristiche di utilizzo dell'edificio, secondo parametri stabiliti da norme specifiche e deve garantire la degradazione biologica delle sostanze organiche.

La costruzione o la modifica della fossa deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale che ne approverà il sistema costruttivo, il dimensionamento e lo smaltimento finale della fossa stessa (dispersione nel sottosuolo, scarico in corso d'acqua, ritenuta stagna etc.).

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di controllare in corso d'opera la costruzione della fossa e di negare la licenza di utilizzazione quando non siano state rispettate le caratteristiche e/o le modalità di esecuzione.

CAPO IV

Sicurezza degli edifici

Art.78

Norme generali sulla sicurezza degli edifici
Gli edifici devono essere progettati e realizzati in conformità delle vigenti norme in materia di sicurezza e stabilità.

I loro elementi costruttivi sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, debbono permanere stabili. Tutte le costruzioni ricadenti del territorio del Comune di Ortucchio ricadono in zona sismica di prima categoria e devono, quindi, essere progettate per sopportare le sollecitazioni previste dalle specifiche Leggi e normative vigenti in materia di costruzioni anti-sismiche (redazione dei progetti con calcoli statici, relazioni di calcolo, relazione geologica e geotecnica, depositi agli uffici del Genio Civile di competenza, ecc.).

La esecuzione di opere di fondazioni e di opere inerenti il sostegno dei terreni, ricadenti nel comune, devono essere eseguite nel rispetto delle norme e modalità emanate dal D.M. 21.1.1981, pubblicato sul supplemento ordinario della G.U. n.37 del 7.2.1981.

Gli impianti e i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici ed i depositi di combustibile devono essere progettati, ubicati e realizzati, nel rispetto delle norme vigenti in modo da non costituire pericolo per le persone e alle cose. Gli impianti elettrici, televisivi ed elettronici, riscaldamento, utilizzazione del gas e antincendio devono essere eseguiti sulla base di progetti redatti in conformità delle leggi vigenti e/o con rilascio di specifiche dichiarazioni a norma di legge di tecnici installatori in cui si asseverano le modalità di installazione degli impianti alla regola dell'arte, che i materiali utilizzati siano di quelli in commercio e supportati da certificazioni o marchi di qualità ed ogni altra dichiarazione atta a dimostrare che l'impianto è stato esagito perfettamente e al tempo stesso sicuro.

Gli edifici in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da salvaguardare, dai pericoli d'incendio, l'incolumità degli occupanti, compresi gli ammalati, gli immobili ed i soccorritori, nonché gli animali.

I materiali da costruzione non devono emettere, in caso di incendio, fumi e gas tossici in quantità tale da costituire pericolo per gli occupanti, anche circostanti.

I locali abitabili degli edifici, eccettuati quelli aperti al pubblico per destinazioni particolari, devono avere un adeguato numero di serramenti esterni dotati di una o più parti apribili, che permettano l'evacuazione dall'interno e non intralcino le operazioni di soccorso.

Per i locali aperti al pubblico con destinazioni particolari (sale da ballo, discoteche, cinema, sale per

conferenze, sale per banchetti, distributori o magazzini di stoccaggio di carburante in genere, ecc.,) si devono seguire tutte le normative e Leggi vigenti in materia di sicurezza; pertanto la concessione o la autorizzazione per la realizzazione delle opere verrà rilasciata dal Comune di Ortucchio solo dopo la previa autorizzazione preventiva del progetto da parte dell'ufficio provinciale dell'Aquila dei Vigili del Fuoco. Le superfici vetrate non devono poter costituire pericolo per le persone.

I parapetti dei balconi e delle finestre non devono essere sfondabili ed attraversabili per urto accidentale, non al di sotto di 90 cm di altezza dal piano finito e le eventuali fioriere ancorate in modo da non permettere la possibilità di caduta delle stesse o del terriccio all'interno e l'acqua di uscita di innaffiamento correttamente convogliata in modo da non cadere su persone e animali sottostanti.

Gli spazi destinati alla circolazione orizzontale e verticale, interni ed esterni, non devono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdrucchiolevoli, illuminazione insufficiente. L'illuminazione artificiale di emergenza dei locali aperti al pubblico e dei passaggi deve essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica della rete. L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione e agli accessi delle persone, ed, in generale, degli spazi comuni, interni ed esterni degli edifici, deve essere assicurata anche di notte. Le coperture non orizzontali degli edifici devono essere dotate di dispositivi, opportunamente posizionati, per l'ancoraggio delle cinture di sicurezza degli addetti alla loro manutenzione.

Art.79

Prescrizioni per la realizzazione degli impianti elettrici e di protezione

Sia negli edifici di nuova costruzione o in quelli di già esistenti, la realizzazione degli impianti elettrici e di protezione deve avvenire sotto la stretta osservanza della Legge 05.03.1990 n. 46, Legge 01.03.1968 n.186, norme CEI e tutte le successive modifiche ed integrazioni alle leggi, decreti e norme in materia. Comunque tutti gli edifici devono essere realizzati con impianti elettrici canalizzati (con tubi a norma) o sottotraccia o a vista e devono essere inseriti adeguati differenziali salvavita e impianto di terra con numero adeguati di dispersori. La presentazione dei progetti dell'impianto elettrico o delle relative dichiarazioni di conformità è definita dalle norme in materia.

Art.80

Prescrizioni per la realizzazione degli impianti di difesa
dai fulmini

Ci si deve attenere a tutti i decreti, leggi, norme vigenti che obbligano la realizzazione degli impianti contro le scariche atmosferiche.

Art.81

Prescrizioni antincendio

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate, a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso, le condizioni di seguito riportate oltre a quanto eventualmente previsto da leggi in materia:

- i vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con i magazzini, depositi, negozi, laboratori;
- struttura portante della scala e dei pianerottoli deve essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica;
- ogni scala può servire fino ad un massimo di 600 mq di superficie utile per piano;
- le pareti dei vani scala e dei vani ascensori devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni e di cm 15 se in cemento armato;
- i solai e le coperture sopra i autorimesse, locali caldaie, magazzini di deposito di materiali combustibili devono essere in cemento armato, o se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno 4 cm di spessore;
- in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiale infiammabile. Sono consentite le pareti mobili prefabbricate con materiali ignifughi.

TITOLO VI
NORME PER IL DECORO DEGLI EDIFICI

CAPO I

Sistemazione e manutenzione degli edifici

Art.82

Decoro degli edifici

Le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o che sono comunque da questi visibili devono soddisfare le esigenze di decoro urbano con particolare riguardo per le norme del presente titolo.

Art.83

Intonacatura e tinteggiatura degli edifici

I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere sempre finiti, prima del rilascio del certificato d'uso, secondo le indicazioni derivanti dal progetto approvato. Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

Art.84

Manutenzione dei prospetti e decoro dei frontespizi

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di rimozione, di ripristino, di intonacatura e di tinteggiatura delle facciate delle case, deteriorate dal tempo e dalle intemperie.

Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto o in parte da spazi pubblici, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, il Responsabile del Settore, a suo insindacabile giudizio, sentita la commissione edilizia, ha facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo tempo, trascorso inutilmente il quale può far eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando la somma nei modi previsti dalla legge. E' fatto divieto, per ragioni di decoro dell'edificio, stendere panni sulla facciata principale dell'immobile.

Art.85

Pitture figurative sulle facciate

Chi intende eseguire sulle facciate della casa pitture figurative di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, deve chiedere all'Amministrazione Comunale apposita autorizzazione sottoponendo i relativi disegni.

TITOLO VII
NORME PER L'AMBIENTE E L'ARREDO URBANO

CAPO I
Arredo Urbano

Art.86

Antenne radiotelevisive o di telecomunicazione
Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radiotelevisivi, necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di unica antenna.

Le antenne devono essere collocate ed ancorate in modo tale da presentare idonea sicurezza nei confronti delle azioni atmosferiche prevedibili nella zona.

Per gli impianti ricetrasmittenti devono essere osservate le procedure autorizzanti in materia.

Per installazioni esterne relative a tali impianti di telecomunicazione deve essere richiesta specifica autorizzazione del Responsabile del Settore. La domanda di autorizzazione va controfirmata anche dal soggetto avente titolo ad ottenere la concessione edilizia per l'immobile sul quale viene installata l'antenna per l'impianto trasmittente.

Le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate.

I cavi devono:

essere disposti preferibilmente nelle reti interne delle costruzioni;

se collocati all'esterno, essere sistemati in appositi incassi ed opportunamente rivestiti;

se la soluzione dell'incasso non è praticabile in casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente, i cavi devono essere opportunamente protetti e saldamente ancorati nella struttura muraria.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate più di due antenne radio televisive, i proprietari devono provvedere a sostituirle mediante un'unica antenna centralizzata, entro il termine di un anno dall'entrata in vigore delle presenti norme.

Art.87

Chioschi, cabine, pensiline, segnaletica

I chioschi, le cabine telefoniche, le pensiline di riparo per le fermate di servizi di trasporto pubblico, anche se di tipo precario e provvisorio, devono armonizzarsi con l'ambiente e corrispondere ad un progetto organico di arredo.

Art.88

Apposizione di indicatori ed altri apparecchi

L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:

le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche;

i cartelli per segnalazioni stradali;

le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, etc.;

le mensole, i ganci, le conduttore per pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, tranviari e filoviaria;

i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto e di pronto soccorso e delle farmacie;

i cartelli segnalatori dei servizi statali di PP.TT., Telefoni, Monopolio e simili;

gli orologi elettrici;

i sostegni per i fili conduttori elettrici;

gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici; le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici ed i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

Gli apparecchi elencati nel presente articolo non devono costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso agli Enti interessati, che prescrivono nel più breve tempo possibile le tutele del caso.

La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati installatori.

Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

Art. 89

Numero civico degli edifici

L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario. Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta d'ingresso, a destra di chi la guarda dallo

spazio pubblico, a un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale, di sostituzione con numeri luminosi o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori assegnatigli.

In luogo del numero civico, come sopra assegnato, è ammessa a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatore in tutto conforme, ma luminoso nelle ore notturne. Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

Art.90

Elementi aggettanti e tende mobili

Per non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici, prospettanti su pubblici passaggi o su spazi di uso comune di pubblico transito (anche se di proprietà privata) non devono avere aggetti maggiori di cm 10 al di sotto della quota di metri 3,50 misurata dal piano di calpestio del pubblico passaggio. La limitazione va applicata anche alle parti mobili degli infissi. Nel caso di infissi posti a quota inferiore a metri 3,50 da aprirsi verso l'esterno, gli stessi devono essere opportunamente arretrati. Gli indicatori e le insegne pubblicitarie sono soggetti ad autorizzazione, rilasciata nel rispetto del decoro urbano e sempreché non intralcino la mobilità pedonale e veicolare.

Per l'apposizione di insegne pubblicitarie lungo le strade, fuori dei centri abitati, oltre all'autorizzazione comunale è necessaria quella dell'ente gestore della strada. I cartelli e le insegne devono essere collocati nel rispetto delle norme del Codice della Strada. I balconi aperti e chiusi, le pensiline e i cornicioni devono essere posti ad un'altezza minima di metri 3,50 dal piano del marciapiede rialzato. Nel caso non esista marciapiede i balconi aperti e chiusi, le pensiline e i cornicioni devono stare ad un'altezza tale del piano visibile da non ostacolare il traffico e determinare situazioni di pericolo, con un minimo di metri 4,50 dal piano stradale o dal percorso pedonale per una sporgenza massima di metri 1.00. Sono fatti salvi i balconi aperti e chiusi, le pensiline e i cornicioni degli edifici esistenti regolarmente costruiti o condonati.

I balconi aperti e chiusi, le pensiline e i cornicioni non possono mai sporgere sul suolo pubblico oltre a metri 1,20 e comunque non possono superare la larghezza del marciapiede rialzato, ove esistente. La collocazione di tende mobili aggettanti è soggetta ad autorizzazione. Non sono ammesse tende aggettanti se non vi è marciapiede. Le tende, le eventuali loro appendici ed elementi meccanici

non possono essere posti ad un'altezza dal piano di marciapiede inferiore a metri 2.30.

La proiezione orizzontale dell'oggetto della tenda deve comunque cadere interamente al marciapiede ad una distanza non minore di 50 cm dal bordo dello stesso. Nel caso in cui sul fronte di un edificio vi siano più esercizi commerciali che intendano apporre tende esterne, il Comune può richiedere l'unificazione della forma, della dimensione e del posizionamento delle medesime.

Art.91

Mobilità pedonale (marciapiedi, porticati e percorsi pedonali)

L'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi e in genere tutti i percorsi pedonali pubblici, posti in fregio a spazi comunali. I proprietari devono sostenere le spese di prima sistemazione e relative pavimentazioni di marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. La quota imputata per le parti di essi, in fregio a spazi o costruzioni, attraverso i quali sono accessibili immobili interni, è a carico di tutti i proprietari.

I marciapiedi, i porticati ed in genere tutti gli spazi di passaggio pubblico pedonale devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolevole.

Nel caso che gli spazi di passaggio prospettino su aree sottostanti ad un livello superiore a cm 30, è prescritta dotazione di parapetto di altri tipi di protezione.

Nel caso di marciapiedi sopraelevati più di cm 2,5 dal piano stradale devono essere predisposte adeguate rampe di raccordo per agevolare l'eliminazione delle cosiddette barriere architettoniche.

I marciapiedi lungo le strade dei nuovi insediamenti non devono avere larghezza inferiore a metri 1,50.

La larghezza minima dei percorsi pedonali può essere ridotta a metri 1,20 solo nel caso di accessi a edifici privati, a carattere residenziale

Capo II

Ambiente

Art 92

Valutazione di impatto ambientale

I progetti pubblici e privati inclusi nell'allegato II alla direttiva 85/337/CEE, ai sensi dell'art. 40, comma 1, della L.146194, devono essere sottoposti a valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) con le procedure indicate nell'atto di indirizzo e coordinamento di cui al D.P. IL 12 aprile 1996 nel testo vigente.

TITOLO VIII
NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO I

Art.93

Adeguamento degli edifici non regolamentari

Gli edifici esistenti non conformi alle prescrizioni del presente regolamento sono tenuti ad adeguarsi in caso di ricostruzione o ristrutturazione. Entro due anni dall'entrata in vigore del presente regolamento gli interessati devono provvedere alla posa in opera delle grondaie e dei pluviali nelle case che sorgono in margine a spazi pubblici e che siano ancora sprovviste; all'allacciamento dei pluviali alla fognatura ove questa esiste; all'intonacatura e tinteggiatura delle case che ne abbiano obbligo.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio debbono essere eliminati: i gabinetti interni comunicanti con locali abitabili e sprovvisti di finestra adeguata, salvo che non si ottemperino alle disposizioni dell'art.18 della L.166/1975;

i gabinetti accessibili dal vano scala, sprovvisti di antigabinetto;

i gabinetti comuni a più appartamenti;

i gabinetti esterni o pensili con accesso all'esterno;

i gabinetti con tubazioni di scarico visibili da spazi pubblici.

In caso d'inadempienza l'Amministrazione interviene secondo le leggi in vigore.

Art.94

Regolarizzazione dei depositi all'aperto

Entro un anno dall'entrata in vigore del presente regolamento tutti i depositi temporanei all'aperto di materiali manufatti, rottami ed automezzi in demolizione nonché i depositi o parcheggi di roulotte, campers, case mobili, prefabbricati (baracche o box), containers e simili debbono essere rimossi; l'interessato ha l'obbligo di ripristinare la situazione dei luoghi e comunque di dare una decorosa sistemazione all'area liberata dal deposito. Nel caso di depositi permanenti, entro il periodo di cui sopra, gli interessati debbono inoltrare regolare domanda di concessione.

In caso di inadempienza, allo scadere del termine, il deposito verrà considerato ad ogni effetto un intervento abusivo. Nel caso in cui il deposito permanente, o perché ricade in zona di valore ambientale o per altri insindacabili motivi, non dovesse essere consentito, lo stesso dovrà essere rimosso entro un anno dalla data del

diniego della concessione o dell'apposita ingiunzione da parte del Responsabile del Settore.

Art.95

Documentazione informatizzata

In funzione alla informatizzazione degli Uffici e degli archivi, decorsi mesi 18 dalla entrata in vigore del presente Regolamento, gli elaborati tecnici, sia grafici che di testo, dovranno essere presentati anche su supporto magnetico con files grafici in formato DXF o DWG e files testo in formato TXT o DOC.

Art.96

Targhe e insegne

In attesa della approvazione del piano per gli impianti pubblicitari, l'apposizione di targhe murali, non luminose, in edifici non vincolati ai sensi della L.1497/39 e L.1089/39, è soggetta a semplice comunicazione corredata da planimetria catastale e documentazione fotografica dell'immobile.

INDICE

TITOLO I

NORME GENERALI

CAPO I

Norme Preliminari

- Art.1 - Regolamento Edilizio contenuti generali.
- Art.2 - Riferimento alle disposizioni legislative generali.

CAPO II

Commissione Edilizia - Urbanistica Comunale (CEUC)

- Art.3 - Riferimento alle disposizioni legislative regionali.
- Art.4 - Asseverazione dei progetti per la richiesta di Concessione edilizia da parte dei tecnici redattori.
- Art.5 - Ambiti e competenze della Commissione edilizia - urbanistica comunale.
- Art.6 - Composizione della Commissione edilizia - urbanistica comunale.
- Art.7 - Funzionamento della Commissione edilizia - urbanistica comunale.

CAPO III

Tipologia degli interventi

- Art.8 - Manutenzione ordinaria.
- Art.9 - Manutenzione straordinaria.
- Art.10 - Restauro scientifico.
- Art.11 - Risanamento conservativo.
- Art.12 - Ripristino tipologico.
- Art.13 - Risanamento igienico edilizio.
- Art.14 - Ristrutturazione edilizia.
- Art.15 - Ristrutturazione urbanistica.
- Art.16 - Interventi di nuova costruzione.
- Art.17 - Interventi relativi ad aree aperte.
- Art.18 - Interventi di demolizione e di demolizione con ricostruzione.
- Art.19 - Interventi di modifica di destinazione d'uso.
- Art.20 - Interventi di edilizia sperimentale.
- Art.21 - Interventi diversi o per opere minori.

CAPO IV

Opere soggette ad autorizzazione o concessione

- Art.22 - Opere ed attività soggette a concessione edilizia.
- Art.23 - Opere ed attività soggette ad autorizzazione.
- Art.24 - Opere ed attività soggette a concessione o autorizzazione.
- Art.25 - Interventi soggetti a denuncia di inizio attività.
- Art.26 - Lavori eseguibili d'urgenza.
- Art.27 - Manufatti provvisori.
- Art.28 - Rilevamento del patrimonio edilizio.

TITOLO II

NORME DI PROCEDURA

CAPO I

Aspetti generali

- Art.29 - Dichiarazione urbanistica.
- Art.30 - Disposizioni in materia di rilascio di dichiarazioni, acquisizione di documentazione, ecc..
- Art.31 - Immobili ed aree sottoposti a vincolo.

CAPO II

Cave e torbiere

- Art.32 - Autorizzazione all'esercizio di attività estrattive in cave e torbiere.

CAPO III

Concessione e autorizzazione edilizia

- Art.33 - Il progetto preliminare.
- Art.34 - Opere pubbliche.

- Art.35 - Domanda di concessione e di autorizzazione.
- Art.36 - Documentazione a corredo delle domande.
- Art.37 - Istruttoria dei progetti e documentazione integrativa.
- Art.38 - Diniego delle domande.
- Art.39 - Rilascio della autorizzazione o Concessione edilizia.
- Art.40 - Controllo partecipativo.
- Art.41 - Intervento sostitutivo per mancato rilascio della concessione.
- Art.42 - Concessione edilizia in deroga.
- Art.43 - Variante al progetto.
- Art.44 - Validità della concessione.
- Art.45 - Lottizzazioni.
- Art.46 - Proposta di convenzione.

CAPO IV

Esecuzione, controllo ed uso delle opere

- Art.47 - Inizio dei lavori.
- Art.48 - Ultimazione dei lavori.
- Art.49 - Ordine di cantiere.
- Art.50 - Occupazione temporanea e manomissione del suolo pubblico.
- Art.51 - Visite di controllo termini e modalità.
- Art.52 - Norme particolari per i cantieri edilizi.
- Art.53 - Vigilanza sulle costruzioni: competenza ed attribuzioni.
- Art.54 - Licenza d'uso (abitabilità e agibilità).
- Art.55 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni.

TITOLO III

PARAMETRI EDILIZI E DEFINIZIONI DIVERSE

CAPO I

Parametri edilizi

- Art.56 - Definizione dei parametri edilizi.

CAPO II

Classificazione dei piani e dei locali

- Art.57 - Piani interrati.
- Art.58 - Piani seminterrati.
- Art.59 - Uso dei locali.
- Art.60 - Piani sottotetto.
- Art.61 - Piani terra o interpiani.
- Art.62 - classificazione locali.

TITOLO IV

NORME MORFOLOGICHE

CAPO I

Viabilità, recinzioni e parcheggi

- Art.63 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse.
- Art.64 - Recinzioni e cancelli.
- Art.65 - Parcheggi.

CAPO II

Eliminazione delle barriere architettoniche

- Art.66 - Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte di persone portatori di Handicaps: luoghi da sottoporre a particolare disciplina.

TITOLO V

NORME TECNOLOGICHE

CAPO I

Requisiti generali

- Art.67 - Requisiti relativi alla purezza dell'aria.
- Art.68 - Requisiti relativi ai servizi tecnologici.
- Art.69 - Requisiti relativi alla fruibilità degli alloggi.

CAPO II

Norme particolari di igiene edilizia

- Art.70 - Isolamento termico.
- Art.71 - Isolamento acustico.
- Art.72 - Requisiti illuminotecnica.
- Art.73 - Isolamento dall'umidità.

CAPO III

Igiene e tutela dell'ambiente

- Art.74 - Salubrità del suolo.
- Art.75 - Requisiti energetici ed ecologici degli edifici.
- Art.76 - Costruzioni rurali.
- Art.77 - Scarichi e classificazione delle acque.

CAPO IV

Sicurezza degli edifici

- Art.78 - Norme generali sulla sicurezza degli edifici.
- Art.79 - Prescrizione per la realizzazione degli impianti elettrici e di protezione.
- Art.80 - Prescrizione per la realizzazione degli impianti di difesa dai fulmini.
- Art.81 - Protezioni antincendio.

TITOLO VI

NORME PER IL DECORO DEGLI EDIFICI

CAPO I

Sistemazione e manutenzione degli edifici

- Art.82 - Decoro degli edifici.
- Art.83 - Intonacatura e tinteggiatura degli edifici.
- Art.84 - Manutenzione dei prospetti e decoro dei frontespizi.
- Art.85 - Pitture figurative sulle facciate.

TITOLO VII

NORME PER L'AMBIENTE E L'ARREDO URBANO

CAPO I

Arredo urbano

- Art.86 - Antenne radiotelevisive o di telecomunicazione.
- Art.87 - Chioschi, cabine, pensiline, segnaletiche.
- Art.88 - Apposizione di indicatori ed altri apparecchi.
- Art.89 - Numero civico degli edifici.
- Art.90 - Elementi aggettanti e tende mobili.
- Art.91 - Mobilità pedonale (marciapiedi, porticati, e percorsi pedonali).

CAPO II

Ambiente

- Art.92 - Valutazione di impatto ambientale.

TITOLO VIII

NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO I

- Art.93 - Adeguamento DEGLI edifici non regolamentari.
- Art.94 - Regolarizzazione dei depositi all'aperto.
- Art.95 - Documentazione informatizzata.
- Art.96 - Targhe ed insegne.

dagli Uffici, ove esistente. Per tutti gli interventi deve essere prevista la seguente documentazione:

- Domanda per eseguire i lavori
- titolo di proprietà dell'immobile o atto equivalente
- per tutti gli interventi che comportino trasformazioni dei suoli (nuove costruzioni); dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa ai sensi delle leggi vigenti ed in forma penalmente rilevante da cui si evinca l'inesistenza di eventuali vincoli di usi civici e/o demaniali;
- copia stralcio dello strumento urbanistico generale o attuativo, se esistente, con l'esatta ubicazione dell'area oggetto dell'intervento;
- copia stralcio di mappa catastale aggiornata in cui siano evidenziati, oltre all'area di intervento, i vincoli di qualsiasi natura, statale, regionale o di altre amministrazioni, interessanti l'intervento stesso;
- riferimenti a precedenti autorizzazioni, licenze, Concessioni, richieste di condono, ecc.;
- documentazione fotografica significativa a colori dei luoghi di intervento e delle loro adiacenze nello stato attuale (formato minimo 10x13);
- progetti, ove previsti da legge, esecutivi degli impianti da presentare e inoltrare secondo le modalità e i tempi stabiliti dalle vigenti leggi regionali e nazionali;
- dettagliata relazione tecnica;
- dichiarazione del progettista che asseveri la rispondenza e la conformità delle opere in progetto alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati, alle norme di igiene e sicurezza nonché alle prescrizioni del codice della strada, ove necessario, e l'assenza di vincoli ad eccezione di quello sismico;
- dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del tecnico progettista, circa la classificazione delle opere da eseguire ai sensi delle disposizioni del presente regolamento;
- gli elaborati grafici, ove richiesti per i singoli interventi devono essere debitamente quotati e riportanti le destinazioni d'uso dei singoli locali.

36.1 - Interventi di manutenzione straordinaria

La domanda di autorizzazione, o la Denuncia di Inizio Attività, deve essere corredata dai seguenti documenti:

- planimetria generale in scala 1:2.000 o 1:1.000, intesa ad individuare la localizzazione dell'intervento;
- progetto in scala 1:100 delle opere da eseguire, ove necessario, con eventuali dettagli in scala maggiore

- differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;
- eventuale schema degli impianti tecnologici ove previsto per legge;

36.2 - Interventi di restauro, risanamento conservativo, ripristino tipologico

La domanda di concessione edilizia deve essere corredata dai seguenti documenti:

- copia stralcio dello strumento urbanistico generale e dello strumento urbanistico attuativo se esistente, con l'ubicazione dell'area oggetto dell'intervento, della conformazione planimetrica del progetto (con aggiornamento dello stato di fatto) e della zona circostante per un raggio di almeno 200 metri;
- una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1.000, intese a rappresentare esaurientemente la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano e territoriale;
- rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte utilitarie. Il rilievo deve comprendere planimetrie, prospetti esterni ed eventualmente interni, piante e sezioni (in scala 1:50) relativi a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture e volumi tecnici nonché indicazioni sulle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, etc.);
- ampio repertorio di ogni elemento, naturalisticamente, storicamente e artisticamente significativo, relativo allo spazio interno e esterno con allegati grafici (in scala 1:20);
- documentazione relativa alle caratteristiche e alla destinazione d'uso della costruzione nel tempo, anche con note storiche critiche eventualmente estratte da studi scientifici a da fonti d'archivio e bibliografiche;
- progetto di restauro con piante, prospetti e sezioni (in scala 1:50 e con necessari dettagli in scala maggiore), corredate da ampia descrizione del materiale da impiegare;
- eventuale schema degli impianti tecnologici e se necessario, degli interventi strutturali;
- ogni ulteriore elaborato e/o documentazione richiesta dalle leggi e/o strumenti urbanistici vigenti.

36.3 - Interventi di risanamento igienico-edilizio

La domanda di concessione deve essere corredata dai seguenti documenti:

- una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1.000, intese a rappresentare esaurientemente la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano e territoriale nonché il rapporto di